



aktiv.

Hafslundtunet 46A, 1738 BORGENHAUGEN

**Selveierleilighet i 1.etg fra 2020 |
Vestvendt terrasse på 16 kvm |
Familievennlig område uten
gjennomgangstrafikk**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 14 191,-
Omkostn.: Kr 66 700,-
Total ink omk.: Kr 2 680 891,-
Felleskostn.: Kr 2 244,-
Selger: Vidar Jakobsen
Ann Margrethe Syversen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 3788 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1048, bnr. 53
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1111250043

Selveierleilighet i 1.etg fra 2020 | Vestvendt terrasse på 16 kvm | Familievennlig område

Velkommen til en innbydende og moderne 3-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard og praktiske løsninger. Leiligheten ble oppført i 2020.

Boligen ligger i et barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk – perfekt for småbarnsfamilier eller deg som ønsker rolige omgivelser. Her bor du med kort vei til både skoler, barnehager og lekeplasser.

Planløsningen er både funksjonell og arealeffektiv, og består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en vestvendt og overbygget terrasse på hele 16 kvm – ideell for lange sommerkvelder. Videre inneholder leiligheten to romslige soverom, et bad og et separat vaskerom.

Det medfølger en utvendig sportsbod på 5 kvm samt egen parkeringsplass like utenfor.

(Det er røyket i leiligheten -behandling på påberegnes (f.eks ozonbehandling)



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og entré.

BRA-e: 5 m² Utvendig sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3788 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, lekeapparater, sittebenker, prydbusker og diverse beplantning. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Boligen ligger solrikt og usjenert til i et etablert og populært boligområde på Nordberg i Sarpsborg kommune. Meget barnevennlig og fin beliggenhet uten gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skoler, barnehager, lekeplass, fotballbane og bussholdeplass med off. kommunikasjon til Sarpsborg sentrum og Fredrikstad. Nærhet til store og flotte skogsområder. Sentrumskjernen med alle sine forretninger og fasiliteter er innenfor om lag 10 minutter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk, kledd med stående og liggende panel utvendig.

Etasjeskillere i tre.

Pulttak konstruert i tre og tekket med sveiset asfaltbelegg eller lignende.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.

Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggskommenter: Borettslaget har ikke åpnet for varmtvannet i vaskerommet. Det har vært røyket i leiligheten. Trenger enkel oppussing.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og entré.

Standard

Velkommen til en innbydende og moderne 3-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard og praktiske løsninger. Leiligheten ble oppført i 2020. (Det er røyket i leiligheten -behandling på påberegnes (f.eks ozonbehandling).

Boligen ligger i et barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk – perfekt for småbarnsfamilier eller deg som ønsker rolige omgivelser. Her bor du med kort vei til både skoler, barnehager og lekeplasser, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv.

Planløsningen er både funksjonell og arealeffektiv, og består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en vestvendt og overbygget terrasse på hele 16 kvm – ideell for lange sommerkvelder. Videre inneholder leiligheten to romslige soverom, et bad og et separat vaskerom.

Det medfølger en utvendig sportsbod på 5 kvm samt egen parkeringsplass rett utenfor

døren.

Informasjon fra tilstandsrapport:

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2020. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i småhus. Standarden er normalt god. Seksjonen disponerer egen utvendig sportsbod på 5 kvm.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av parkett og fliser.

Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

VÅTROM

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Varmepumpe fra byggeår.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 samt ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Sanitærutstyr og innredning på vaskerom: Blandebatteri avgir kun kaldt vann.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner på bad: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

- Tilliggende konstruksjoner på vaskerom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Hver bruksenhet har bruksrett til en tildelt parkeringsplass på sameiets eiendom med ladepunkt for el-bil/hybrid.

Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

0034442371

Radonmåling

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 0 da bygget skal være oppført med radonsperre. Se vedlagt tilstandsrapport.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue/kjøkken.

Varmekabler i flislagt del av entré/gang og på bad.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 13 857

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

kr 13.857,- (Vann, avløp og renovasjon)

kr 5.038,- (Eiendomsskatt)

kr 18895,- totalt.

Eiendomsskatt

Kr 5 038

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 887 778

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 551 111

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

Eierbrøk

1/16

Felleskostnader inkluderer

Forsikringer, TV/bredbånd, drift- og vedlikehold, renter og avdrag, div honorarer m.m.

Fordeling pr mnd:

kr 1.982 Felleskostnader

kr 199 Avdrag

kr 63 Renter

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 244

Andel Fellesgjeld

Kr 14 191

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 21 500

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Hafslundtunet Trinn 5

Organisasjonsnummer

924727039

Om sameiet

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5 org.nr. 924727039 er et eierseksjonssameie som består av 16 enheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16366615451, DNB Bank ASA

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 26.03.2025: 227 058

Andel av saldo: 14 191

Første termin: 30.06.2023 Første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 31.03.2030)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Sameiet har ingen regler om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1048, bruksnummer 53, seksjonsnummer 9 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1048/53/9:

01.08.1994 - Dokumentnr: 6552 - Erklæring/avtale

Rett til å føre høyspent jordkabel over d e

Rettighetshaver : Østfold Energiverk AS

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:53

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag fra dokument: Undertegnede Tom Arild Frøyd gir herved Østfold Energiverk AS en stedsevarende rett til å føre en høyspent jordkabel over eiendommen g.nr. 1048, b.nr. 53, Kjølberg, Nyveien i Sarpsborg kommune.

I den anledning påtar energiverket seg følgende plikter og erholder nedennevnte rettigheter:

1. Rett til å foreta inspeksjon og vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på jordkabelen.
2. Rett til nødvendig adkomstvei over tomten også hva angår framkjørsel av materiell.
3. For ovennevnte rettigheter betaler energiverket grunneieren en gang for alle kr 0 - kronernull 00/100.

Hvis partene ikke blir enige om fastsettelse av erstatningens størrelse i de tilfeller hvor sådan kreves, fastsetter voldgiften også denne. Hvor det alene dreier seg om fastsettelse av erstatningsbeløpets størrelse, bærer energiverket omkostningene ved

voldgiften, ellers bestemmer voldgiften hvem som skal bære disse.

Energiverket påtar seg følgende forpliktelser:

1. Energiverket betaler grunneieren erstatning for den skade som forvoldes ved reparasjonsarbeider og/eller forandringer.
2. Utgifter til stempel- og tinglysingsgebyr er grunneieren uvedkommende. Enhver tvist som oppstår i anledning denne grunneiererklæring skal avgjøres ved voldgift etter tvistelovens bestemmelser herom.

14.08.2019 - Dokumentnr: 934883 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/16

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.12.2022.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Ikrafttredelse 10.10.2024

Formål: Vei, bebyggelse og anlegg, blå/grønnstruktur.

Delarealer: H320_Lavpunkt flomfare, H320_aktsomhet overvann, H320_aktsomhet

flom, H210_Veg Rød sone, Bebyggelse og anlegg, nBS_Lav-moderat fortetting (byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav), H220_Veg Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan, navn: Haugeveien 13

Id: 28013

Ikrafttredelse 18.06.2015

Hensynssone: H210_2

Delareal: Kjøreveg, Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, Gang-/sykkelveg, Grønnstruktur (utgått).

Områdeanalyse:

Mulighet for marin leire.

Løsmasstype: Fyllmasse (antropogent materiale) (stor mulighet) og Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet (svært stor mulighet)

Usikker aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

14 191 (Andel av fellesgjeld)

2 614 191 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

65 350 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 700 (Omkostninger totalt)

77 600 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 680 891 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 691 791 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 694 591 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 700

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 750 Fotograf
3 250 Garantipremie/inneståelse
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
3 950 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
0 Eierskiftegebyr (varierer)
8 750 Tilstandsrapport (faktureres selger direkte)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler bistås av

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

22.08.2025





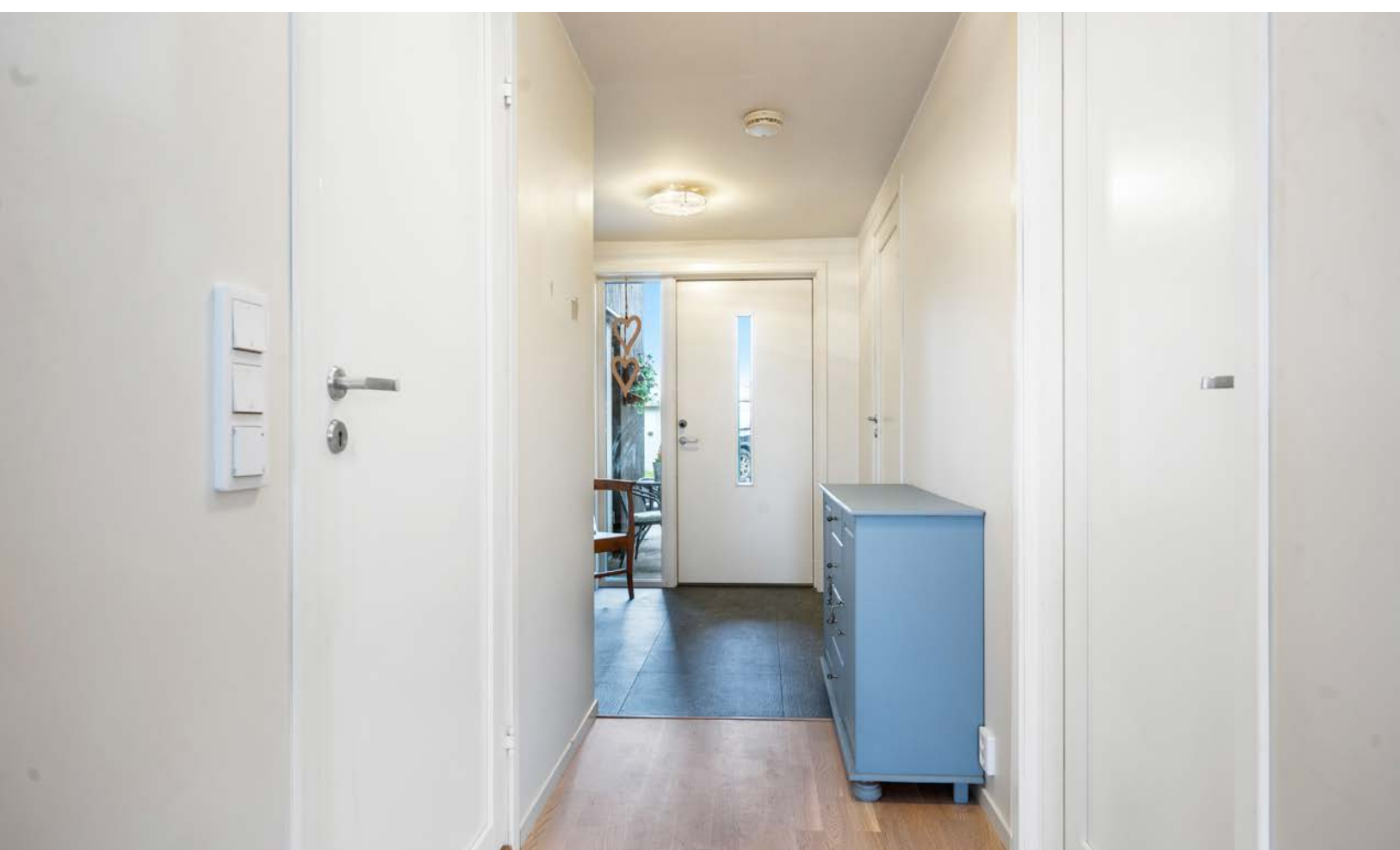


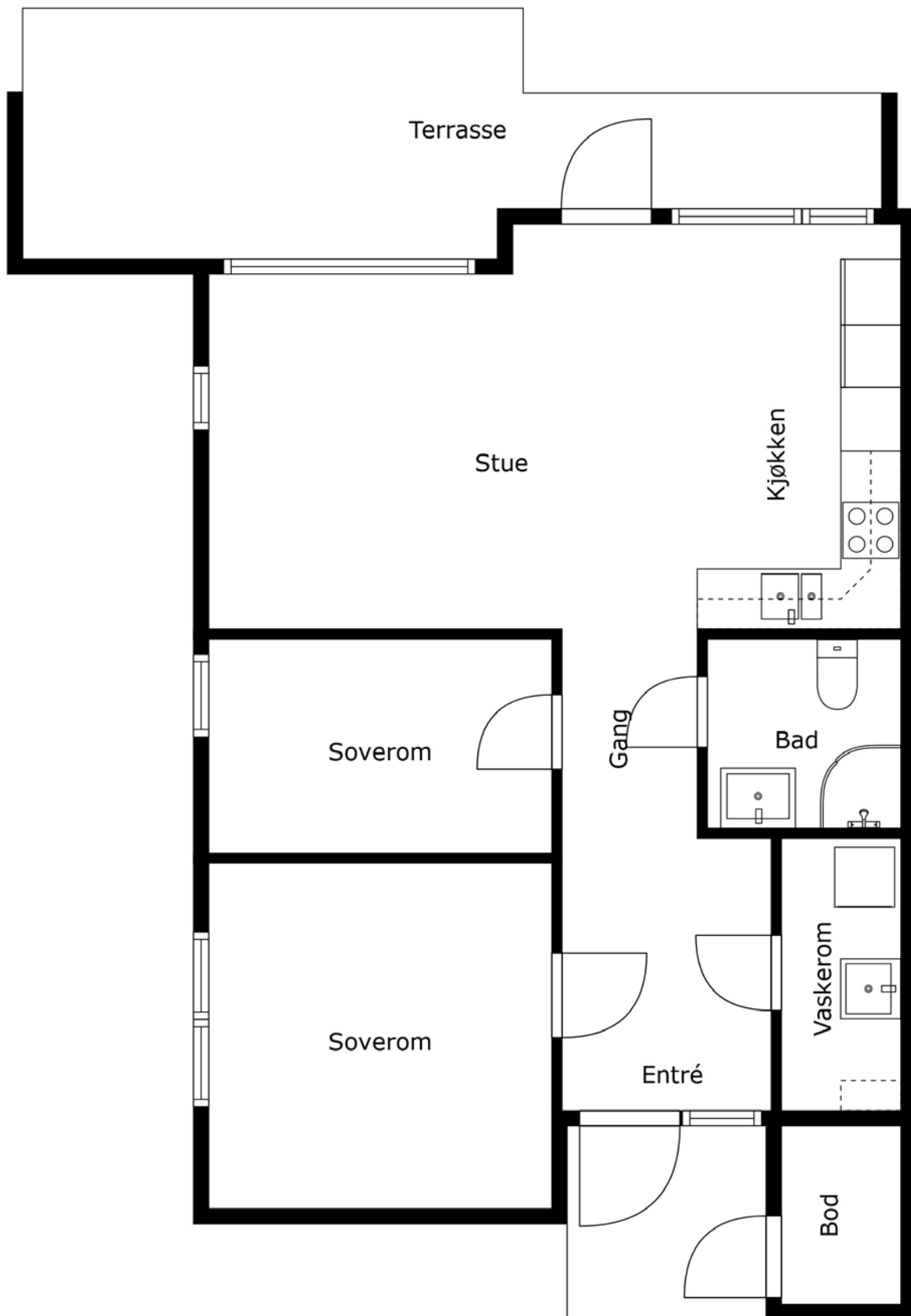












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Hafslundtunet 46 A, 1738 BORGENHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1048, bnr. 53, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 13784-3811

Referansenummer: SX1270

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

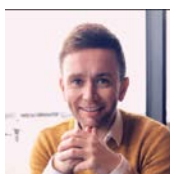
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2020.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i småhus.

Seksjonen disponerer egen utvendig sportsbod på 5 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmepumpe i stue/kjøkken.
Varmekabler i flislagt del av entré/gang og på bad.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøll/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmepumpe fra byggeår.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

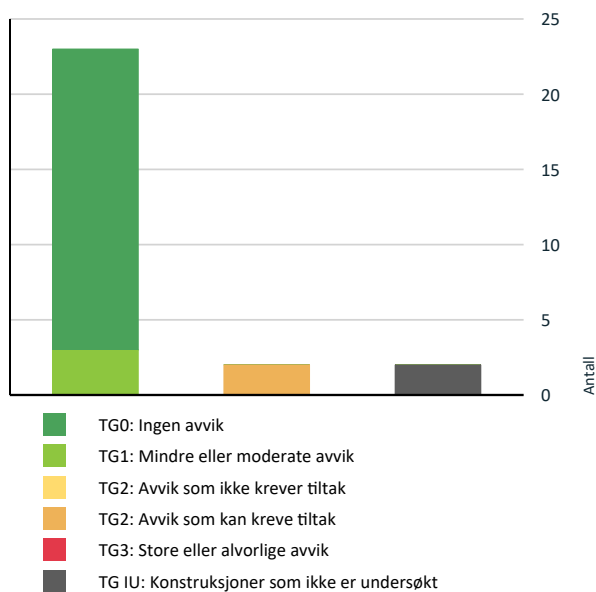
Selveierleilighet

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



! TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til terrasse på 16 kvm.

INNENDIG

! TG 2 Overflater



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Det er målt med nivålasen som viser at det er noe skjevheter i etasjeskillere/gulv, dog innenfor referanseverdier.

! TG 0 Radon

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.
Tilstandsgrad settes derfor til 0 da bygget skal være oppført med radonsperre.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > VASKEROM

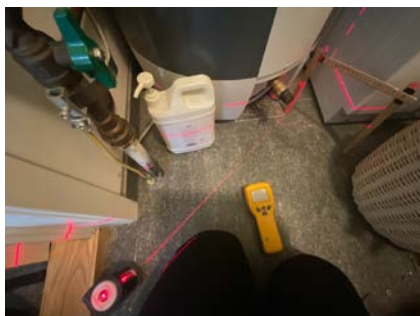
1 TG 0 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger (antatt våtromsmaling) og slettmalt tak.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av slukrist. Fallforhold 1:100 er oppfylt i henhold til TEK 17.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Blandebatteri avgir kun kaldt vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Rørlegger må kontakts for å utbedre.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



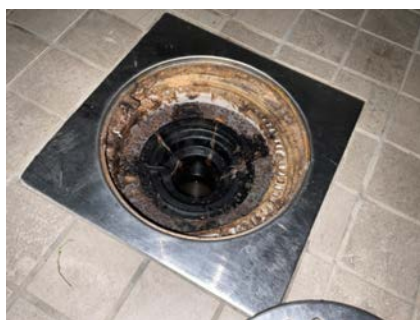
1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjølfrysenskap.

Det er enkelte bruksmerker. Tilstandsgrad settes derfor til 1 og ikke 0.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange.



! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral

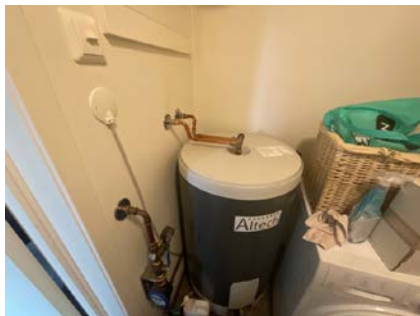
Varmepumpe fra byggeår.



TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert på vaskerom.

Det er avrenning via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.

Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

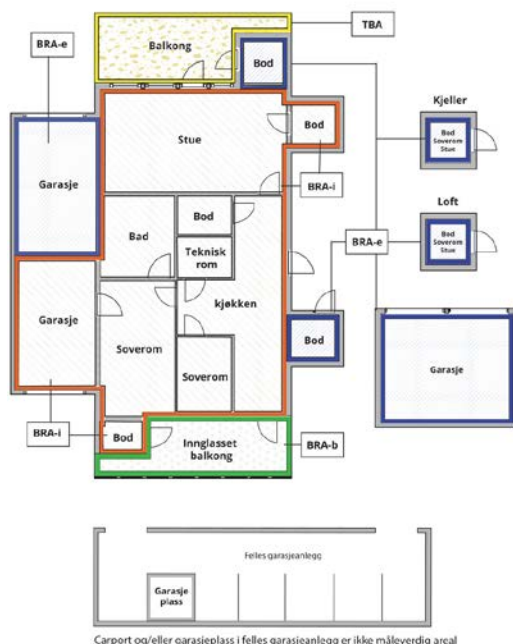
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68			68	16
Utvendig sportsbod		5		5	
SUM	68	5			16
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Vaskerom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Utvendig sportsbod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	53		9	3788 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Hafslundtunet 46 A

Hjemmelshaver

Ann Margrethe Syversen, Vidar Jakobsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger solrikt og usjenert til i et etablert og populært boligområde på Nordberg i Sarpsborg kommune. Meget barnevennlig og fin beliggenhet uten gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skoler, barnehager, lekeplass, fotballbane og bussholdeplass med off. kommunikasjon til Sarpsborg sentrum og Fredrikstad. Nærhet til store og flotte skogsområder. Sentrumskjernen med alle sine forretninger og fasiliteter er innenfor om lag 10 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt i sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, plenareler, lekeapparater, sittebenker, prydbusker og diverse beplantning. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk, kledd med stående og liggende panel utvendig. Etasjeskillere i tre. Pulttak konstruert i tre og tekket med sveiset asfaltbelegg eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX1270>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250043	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Margrethe Syversen	Vidar Jakobsen
Gateadresse	
Hafslundtunet 46A	
Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111250043

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111125004.3

Tilleggskommentar

Borettslaget har ikke åpnet for varmtvannet i vaskerommet. Det har vært røyket i leiligheten. Trenger enkel oppussing.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111125004.3

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Syversen	70c2f2d66d76dbf27cac780 a6ce6c0781c3ab071	06.05.2025 20:57:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Jakobsen	8dac3f756d8b079d96d9fdc ca78dd4be368399ff	06.05.2025 21:02:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250043

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

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 26.03.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5	V ³ r ref.:	441/9
Hafslundtunet 46 A	Type:	Eierseksjonssameie
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Vidar J akobsen, Ann Margrethe Syversen
Organisasjonsnr: 924 727 039	Seksjonsnr:	9

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 2 244

Felleskostnader:	Renter	63
	Felleskostnader	1 982
	Avdrag	199

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	14 191	Gjeld siste ³ rsoppg.:	14 117
Klient ajourf. l ³ n:	227 057,85	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	225 883

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16366615451, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 26.03.2025: 227 058

Andel av saldo: 14 191

Fjrste termin: 30.06.2023Fjrste avdrag: 30.03.2023 (siste termin 31.03.2030)

4: S^Nrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Brekkli
Adresse: Hafslundtunet 28 B
Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN
Telefon: Mob.: 97065224
E-post: brekkli@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	21 500	Gjeld:	14 117	Andre inntekter:	732
		Utgifter:	878		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 9	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 2019G³ rds/bruksnr: 1048/53 - seksjon:9

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3788
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	0034442371
--------------	--------------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Ingen forkjppsrett		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 26.03.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5	V ³ r ref.:	441/9
Hafslundtunet 46 A	Type:	Eierseksjonssameie
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Vidar J akobsen, Ann Margrethe Syversen
Organisasjonsnr:	924 727 039	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HAFSLUNDTUNET TRINN 5, SARPSBORG
(vedtatt på ekstraordinært årsmøte 17.02.2020)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5, Sarpsborg

Sameiet består av eiendommen gnr 1048, bnr 53, i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 16 boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere resekksjonerings. Det samme gjelder fellesarealer.

Sameiebrøken er fastsatt med 1/16 på hver bruksenhet.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser eller lignende.

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med farger som er tilpasset fasaden. Styrets samtykke skal innhentes før montering hvor ønsket farge ikke er den samme som fasaden.

Hver bruksenhet har bruksrett til en tildelt parkeringsplass på sameiets eiendom med ladepunkt for el-bil/hybrid. Parkeringsplassen ligger på sameiets fellesareal, og bruksretten er eksklusiv i så mange år som eierseksjonsloven til enhver tid åpner for, p.t 30 år.

Den handicaplassen som er opparbeidet på sameiets eiendom er det ingen av bruksenheter som har eksklusiv bruksrett til. Dersom en av sameierne, i en kortere eller lengre periode, har behov for en særskilt tilrettelagt parkeringsplass, kan styret tildele den aktuelle bruksenhet bruksrett til plassen, mot at sameieren gir fra seg bruksretten til den tildelte parkeringsplass i samme periode som man disponerer handicaplassen. Styret skal føre en oversikt over hvilke bruksenheter som har bruksrett til hvilke parkeringsplasser til enhver tid.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av fellesarealene (herunder tomt) og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Rettslig rådgighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Utgiftene sameiet blir belastet til drift og vedlikehold av felles grunneiendom, beliggende i realsameie med omkringliggende eiendommer, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

Utgifter til strøm for lading av bil belastes den enkelte sameier basert på måling.

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike,

- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 7.

9.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer etter årsmøtets beslutning.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

16. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet.

Personen tjenestegjør inntil annen person er valgt.

Personen har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmene at sameiet skal ha registrert revisor eller statsautorisert revisor

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Felles grunneiendom:

Sameiet eier også en ideell andel av en grunneiendom som utgjør utomhusområdet/lekeplass og grøntområder. Dette betjener sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer, jf reguleringsplanen. Det er utarbeidet en egen sameieavtale/vedtekter som regulerer sameiets og de andre eiendommenes rettigheter og plikter.

Kostnadene til drift og vedlikehold av grunneiendommen som hvert år belastes sameiet, fordels mellom sameierne slik det er regulert i punkt 7.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

Innkalling til ordinært årsmøte

Onsdag 03.04.2024 kl. 17:00

Sobbls lokaler, St. Mariegate 112, Kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

18.03.2024

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

- Styret -

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 sameiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Kristin Hagen
Styremedlem, Erik Brekkli
Styremedlem, Joakim Hegge Holstad
Varamedlem, Linn-Therese Andersson

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Kristin Hagen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Hannah Hosseini har på forespørsel fra styret sagt seg villig til å stille som kandidat til vervet.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Joakim Hegge Holstad er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Linn-Therese Andersson har på forespørsel fra styret sagt seg villig til å stille som kandidat til vervet.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Linn-Therese Andersson er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2024 i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5 for 2023

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5 org.nr., 924727039 er et eierseksjonssameie som består av 16 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Styret har bestått av

Styreleder, Kristin Hagen
Styremedlem, Erik Brekkli
Styremedlem, Joakim Hegge Holstad
Varamedlem, Linn-Therese Andersson

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Anne Lise Rød er sameiets revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Filterbytte

infrastruktur el-billadere

snømåking/strøing - plenklipping

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Ingen saker

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Utemøbler

Utemiljø, samarbeid med dem andre sameiene.

Helse, miljø og sikkerhet

Alt ok

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2024

Resultatregnskap for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader drift		324 864	327 552	324 810	342 900
Innkrevde felleskostnader finans		49 536	46 848	49 400	50 600
Andre innkrevde kostnader		0	11 940	20 000	0
Andre inntekter	1	5 463	0	0	0
Sum Inntekter		379 863	386 340	394 210	393 500
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	14 000	10 000	10 500	15 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		1 974	1 362	1 500	2 100
Forretningsfjrrerhonorar		42 024	40 800	42 000	44 500
Drift og vedlikehold	4	108 878	96 554	106 000	106 000
TV/bredb³ nd		83 451	69 709	69 200	89 400
Forsikringer		38 976	36 313	41 800	44 600
Kostnader str³m, energi		38 742	33 395	34 200	35 000
Andre driftskostnader	5	6 469	5 525	2 000	6 300
Sum driftskostnader		334 514	293 658	307 200	342 900
Driftsresultat		45 349	92 681	87 010	50 600
FINANS					
Renteinntekter		8 777	2 682	0	0
Rentekostnader		17 447	6 852	10 100	14 500
Sum finansielle poster		-8 670	-4 170	-10 100	-14 500
Resultat		36 679	88 511	76 910	36 100
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		36 679	88 511	0	0

Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	6	91 058	82 183
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		232 259	180 878
Sum omløpsmidler		323 317	263 061
SUM EIENDELER		323 317	263 061

Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		59 853	23 174
Sum egenkapital	7	59 853	23 174
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	263 350	239 837
Sum langsiktig gjeld		263 350	239 837
Kortsiktig gjeld			
P ³ Inpte renter		113	50
Sum kortsiktig gjeld		113	50
Sum gjeld		263 464	239 887
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		323 317	263 061

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

Sted: _____, dato: _____

Kristin Hagen
Styreleder

Joakim Hegge Holstad
Styremedlem

Erik Brekkli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Fordringer

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Regnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag påvirker.

Disponible midler er de økonomiske midlene sameiet har til disponering. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	263 011	214 375
Endring disponible midler		
i rets resultat	36 679	88 511
Avdrag på lån	-36 470	-39 875
Innløst lån	-230 016	0
Nytt lån	290 000	0
i rets endring av disponible midler	60 192	48 636
Disponible midler	323 203	263 011

Omløpsmidler	323 317	263 061
Kortsiktig gjeld	-113	-50
Disponible midler	323 203	263 011

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	5 463	0
Sum	5 463	0

Gjelder innbetaling fra brukere vedr. el-bil lading.

Note 2 - Styrehonorar

Vår 2023 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2022/2023. Styrets honorar ble utbetalt i 2023.

Note 3 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon (OTP).

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	48 226	20 141
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	57 832	66 413
6605 Drift ladestasjoner	2 820	0
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	108 878	96 554

Vedlikehold bygninger gjelder filterbytter og infrastruktur til el-billadere

Vedlikehold uteomr³ de gjelder m³ king/strjng og plenklipp.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av mntelokaler	1 000	1 000
6560 Kostnader elbil lading	819	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	754	743
7710 Generalforsamling ³ rsmnte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 500	1 498
7771 Diverse purregebyr og renter	0	-9
7790 Andre driftskostnader	521	419
Sum	6 469	5 525

Kto 7790: Porto og kostnader ifbm. varslingsbrev.

Note 6 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	91 058	82 183
Sum	91 058	82 183

Note 7 - Endring egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	23 174	-65 337
i rets resultat	36 679	88 511
Egenkapital 31.12.	59 853	23 174

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refin + EI-bil ladeanlegg	male utvendig
L³ nenummer:	16366615451	16364221359
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.45 %	4.30 %
Beregnet innfridd:	31.03.2030	18.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	290 000	300 000
L³ nesaldo 01.01:	0	239 837
Avdrag i perioden:	26 650	239 837
Opptak i perioden:	290 000	0
L³ nesaldo 31.12:	263 350	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16366615451	16	16 459	263 344

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

Styreleder	Kristin Hagen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Joakim Hegge Holstad (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Erik Brekkli (sign.)	26.02.2024

REVISJONSBERETNING BOLIGSAMEIET HAFSLUNDTUNET TRINN 5

Jeg har gjennomgått Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 36 679. Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2023, resultatregnskap og noter til årsregnskapet.

Etter min oppfatning er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31.12.2023 og av det resultater for regnskapsåret avsluttet pr denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Borgenhaugen, 27.02.2024



Anne Lise Rød

Revisor for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5 onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Sobbls lokaler, St. Mariegate 112, Kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Håvard Bøe ble valgt

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Håvard Bøe ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall seksjonseiere: 2

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 2

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 0

Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 sameiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Erik Brekkli og Kristin Hagen ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innsendte saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024.

Vedtak:

Kr. 20 000 til styreleder Kristin Hagen og kr. 5 000 hver til styremedlemmene Erik Brekkli og Joakim Hegge Holstad. Totalt kr. 30 000.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Kristin Hagen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Hannah Hosseini har på forespørsel fra styret sagt seg villig til å stille som kandidat til vervet.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Hannah Hosseini ble valgt

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Joakim Hegge Holstad er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Linn-Therese Andersson har på forespørsel fra styret sagt seg villig til å stille som kandidat til vervet.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Linn-Therese Andersson ble valgt

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Linn-Therese Andersson er på valg.

Forslag: Ingen

Vedtak:

Kristin Hagen ble valgt

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 03.04.2024

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
Kristin Hagen, protokollvitne (sign.)
Erik Brekkli, protokollvitne (sign.)

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Tirsdag 24.09.2024 kl. 17:00

Sobbls lokaler, St. Mariegate 112, Møterom Styre

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 seksjonseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Valg

- 2.1 Valg av styreleder for restperiode
- 2.2 Valg av styremedlem for restperiode

3 Godtgjøring til avgåtte styremedlemmer

11.09.2024

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

- Styret -

På årsmøte har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøte, men har ikke stemmerett. Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier 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 seksjonseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Valg

2.1 Valg av styreleder for restperiode

Hannah Hosseini skal flytte og ønsker derfor å trekke seg som styreleder. Det må velges ny styreleder for hennes restperiode som er fram til ordinært årsmøte i 2026.

Erik Brekkeli har sagt seg villig til å overta vervet.

2.2 Valg av styremedlem for restperiode

Dersom Erik Brekkeli velges som ny styreleder, må det velges et nytt styremedlem for hans restperiode som er fram til ordinært årsmøte i 2025.

Dersom ingen andre kandidater melder seg, har Hannah Hosseini sagt seg villig til å overta vervet.

3. Godtgjøring til avgåtte styremedlemmer

Et eventuelt vedtak om honorar vil gjelde for perioden 03.04.24 - 24.09.24.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ekstraordinært årsmøte i 2024 i Boligsameiet
Hafslundtunet trinn 5.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5 tirsdag 24.09.2024 kl. 17:00
- Sobbls lokaler, St. Mariegate 112, Møterom Styre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Bøe

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Bøe

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall seksjonseiere: 2

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 2

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Erik Brekkli og Hannah Hosseini Heglund

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Valg

2.1 Valg av styreleder for restperiode

Hannah Hosseini skal flytte og ønsker derfor å trekke seg som styreleder.

Det må velges ny styreleder for hennes restperiode som er fram til ordinært årsmøte i 2026.

Forslag: Erik Brekkli

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Erik Brekkli ble valgt.

2.2 Valg av styremedlem for restperiode

Dersom Erik Brekkli velges som ny styreleder, må det velges et nytt styremedlem for hans restperiode som er fram til ordinært årsmøte i 2025.

Forslag: Hannah Hosseini Heglund

Vedtak:

Som forslag

3. Godtgjøring til avgåtte styremedlemmer

Et eventuelt vedtak om honorar vil gjelde for perioden 03.04.24 - 24.09.24.

Vedtak:

Kr. 10.000 til Hannah Hosseini Heglund for sin rolle som styreleder for perioden 03.04.24 - 24.09.24.

Kr. 2.500 til Erik Brekkli for sin rolle som styremedlem for perioden 03.04.24 - 24.09.24.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 24.09.2024

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
Hannah Heglund, protokollvitne (sign.)
Erik Brekkli, protokollvitne (sign.)

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

Innkalling til ordinært årsmøte

Tidspunkt: Onsdag 02.04.2025 kl. 17:30

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret - bytte av revisor
- 4.2 Sak fra seksjonseier - blomsterkasser

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

19.03.2025

Hilsen styret i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - bytte av revisor

Dagens revisor, Anne-Lise Rød, er tiltenkt en rolle i styret og trekker seg derfor som revisor.

Forslag til vedtak: Solhøi Revisjon AS velges som ny revisor.

4.2 Sak fra seksjonseier - blomsterkasser

Elisabeth Brekkli ønsker å sette ut blomsterkasser på utsiden av verandagjerde: størrelse 2 stk. å 100x30x60 cm.

Tiltaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Erik Brekkli
Styremedlem, Linn-Therese Andersson
Styremedlem, Hannah Hosseini Hegelund
Varamedlem, Kristin Hagen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Hannah Hosseini Hegelund er på valg

Styrets forslag: Anne-Lise Rød

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Linn-Therese Andersson er på valg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2025 i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5 for 2024

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5, org.nr. 924727039 er et eierseksjonssameie som består av 16 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Styret har bestått av

Styreleder, Erik Brekkli, Valgt fra 24.09.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Linn-Therese Andersson, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hannah Hosseini Hegelund, Valgt fra 24.09.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kristin Hagen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

Anne Lise Rød er sameiets revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Det er ikke utført noe vedlikeholdsarbeide i 2024

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Billadere

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Plante hekk mot nabo

Sjekke pris på fotballmål

Dugnad våren 2025

Helse, miljø og sikkerhet

Ingen uhell eller skader

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader drift		342 912	324 864	342 900	380 500
Innkrevde felleskostnader finans		50 688	49 536	50 600	50 300
Andre inntekter	1	40 528	5 463	0	40 000
Sum Inntekter		434 128	379 863	393 500	470 800
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	42 500	14 000	15 000	31 200
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 992	1 974	2 100	4 400
Forretningsfjrrerhonorar		44 334	42 024	44 500	45 900
Drift og vedlikehold	4	82 448	108 878	106 000	100 100
TV/bredb³ nd		87 740	83 451	89 400	91 300
Forsikringer		43 912	38 976	44 600	53 800
Kostnader str³m, energi		44 947	38 742	35 000	46 100
Andre driftskostnader	5	21 742	6 469	6 300	12 700
Sum driftskostnader		373 615	334 514	342 900	385 500
Driftsresultat		60 514	45 349	50 600	85 300
FINANS					
Renteinntekter		11 713	8 777	0	0
Rentekostnader		14 044	17 447	14 500	12 100
Sum finansielle poster		-2 331	-8 670	-14 500	-12 100
Resultat		58 183	36 679	36 100	73 200
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital					
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		58 183	36 679	0	0

Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	6	93 851	91 058
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		250 138	232 259
Sum omløpsmidler		343 990	323 317
SUM EIENDELER		343 990	323 317

Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		118 036	59 853
Sum egenkapital	7	118 036	59 853
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	227 058	263 350
Sum langsiktig gjeld		227 058	263 350
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-1 175	0
P ³ løypte renter		71	113
Sum kortsiktig gjeld		-1 104	113
Sum gjeld		225 954	263 464
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		343 990	323 317

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

Sted: _____, dato: _____

Erik Brekkli
Styreleder

Hannah Hosseini Hegelund
Styremedlem

Linn-Therese Andersson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

Fordringer

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Regnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag påvirker.

Disponible midler er de økonomiske midlene sameiet har til disponering. 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.	323 203	263 011
Endring disponible midler		
i rets resultat	58 183	36 679
Avdrag på lån	-36 293	-36 470
Innløst lån	0	-230 016
Nytt lån	0	290 000
i rets endring av disponible midler	21 890	60 192
Disponible midler	345 094	323 203
Omløpsmidler	343 990	323 317
Kortsiktig gjeld	1 104	-113
Disponible midler	345 094	323 203

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	40 528	5 463
Sum	40 528	5 463
Gjelder innbetaling fra brukere vedr. el-bil lading		

Note 2 - Styrehonorar

Vår 2024 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2023/2024. Styrets honorar ble utbetalt i 2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	9 731	48 226
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	69 733	57 832
6605 Drift ladestasjoner	2 985	2 820
Sum	82 448	108 878
Vedlikehold bygning: Filtersett og EI-arbeid ifbm. elbil-ladere		
Vedlikehold uteomr ³ de: M ³ king/strjng og gressklipping		

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av mjetelokaler	1 750	1 000
6541 Inventar	6 000	0
6560 Kostnader elbil lading	6 075	819
7400 Kontingent- fradragsberettiget	760	754
7710 Generalforsamling ³ rsmjete	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 502	1 500
7771 Diverse purregebyr og renter	131	0
7790 Andre driftskostnader	523	521
Sum	21 742	6 469
Kto 6541: 2stk benker. Kto 6560: Systemavgift el-bil lading. Kto 7790: Varslingsbrev og porto		

Note 6 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	93 851	91 058
Sum	93 851	91 058

Note 7 - Endring egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	59 853	23 174
i rets resultat	58 183	36 679
Egenkapital 31.12.	118 036	59 853

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16366615451
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2030
Opprinnelig l ³ nebelnp:	290 000
L ³ nesaldo 01.01:	263 350
Avdrag i perioden:	36 293
L ³ nesaldo 31.12:	227 058

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16366615451	16	14 191	227 056

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5

Styreleder	Erik Brekkli (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Linn-Therese Andersson (sign.)	26.02.2025
Varamedlem	Kristin Hagen (sign.)	11.03.2025

REVISJONSBERETNING BOLIGSAMEIET HAFSLUNDTUNET TRINN 5

Jeg har gjennomgått Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 58 183. Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet.

Etter min oppfatning er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31.12.2024 og av det resultater for regnskapsåret avsluttet pr denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Borgenhaugen, 13.03.2025



Anne Lise Rød

Revisor for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 5



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Hafslundtunet 46A, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 622,40 kr
Eiendomsskatt	5 038,00 kr
Renovasjon	3 910,00 kr
Vann	4 324,93 kr
Sum	18 895,33 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	603,75 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	4 stk	5 980,00 kr	1/16	0 %	1 495,00 kr	373,75 kr
Papirbeholder 660-770 liter	6 stk	0,00 kr	1/16	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	4 stk	0,00 kr	1/16	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	56 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 508,50 kr	1 508,50 kr
Forbruk avløp i fjor	56 m3	41,70 kr	1/1	0 %	2 335,20 kr	2 335,20 kr
Eiendomsskatt Bolig	1399600 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	5 039,00 kr	1 259,50 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,50 kr
Antatt forbruk vann i år	62 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 670,13 kr	417,52 kr
Antatt forbruk avløp i år	62 m3	44,92 kr	1/1	0 %	2 785,35 kr	696,34 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-62 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-1 670,13 kr	-1 670,10 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-62 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-2 585,40 kr	-2 585,40 kr
				Sum	18 402,65 kr	4 291,56 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Hafslundtunet 46A, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10032741	359	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	56

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.08.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/16	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1048/53, 1048/53/0/1, 1048/53/0/2, 1048/53/0/3, 1048/53/0/4, 1048/53/0/5, 1048/53/0/6, 1048/53/0/7, 1048/53/0/8, 1048/53/0/9, 1048/53/0/10, 1048/53/0/11, 1048/53/0/12, 1048/53/0/13, 1048/53/0/14, 1048/53/0/15, 1048/53/0/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1048/53, 1048/53/0/1, 1048/53/0/2, 1048/53/0/3, 1048/53/0/4, 1048/53/0/5, 1048/53/0/6, 1048/53/0/7, 1048/53/0/8, 1048/53/0/9, 1048/53/0/10, 1048/53/0/11, 1048/53/0/12, 1048/53/0/13, 1048/53/0/14, 1048/53/0/15, 1048/53/0/16
Seksjonering Seksjonering	11.07.2019 11.07.2019	19/05577	Tinglyst 16.08.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKOBSEN VIDAR F010467*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDBERGSVINGEN 9A 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
SYVERSEN ANN MARGRETHE F280865*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hafslundtunet 46A 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hafslundtunet 46A	H0101	1048/53/0/9	76	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hafslundtunet 46 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1402 Nordberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	300733328		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	12.12.2022
---	-----------	--	--------------------------------------	-------------------	------------

1: Bygning 300733328: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 12.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	304
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	304
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	330
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	330
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	228
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.03.2019	08.03.2019
Igangsettingstillatelse	05.03.2019	11.03.2019
Midlertidig brukstillatelse	28.02.2020	02.03.2020
Ferdigattest	12.12.2022	12.12.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hafslundtunet 46A	H0101	1048/53/0/9	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	152	0	152	165	0	165
H01	2	152	0	152	165	0	165

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1048/53

Bruksnavn	KJØLBERG	Beregnet areal	3787.8
Etablert dato	01.08.1906	Historisk oppgitt areal	4233
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.06	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571482.32	622031.46	0	Ja	3787.8	



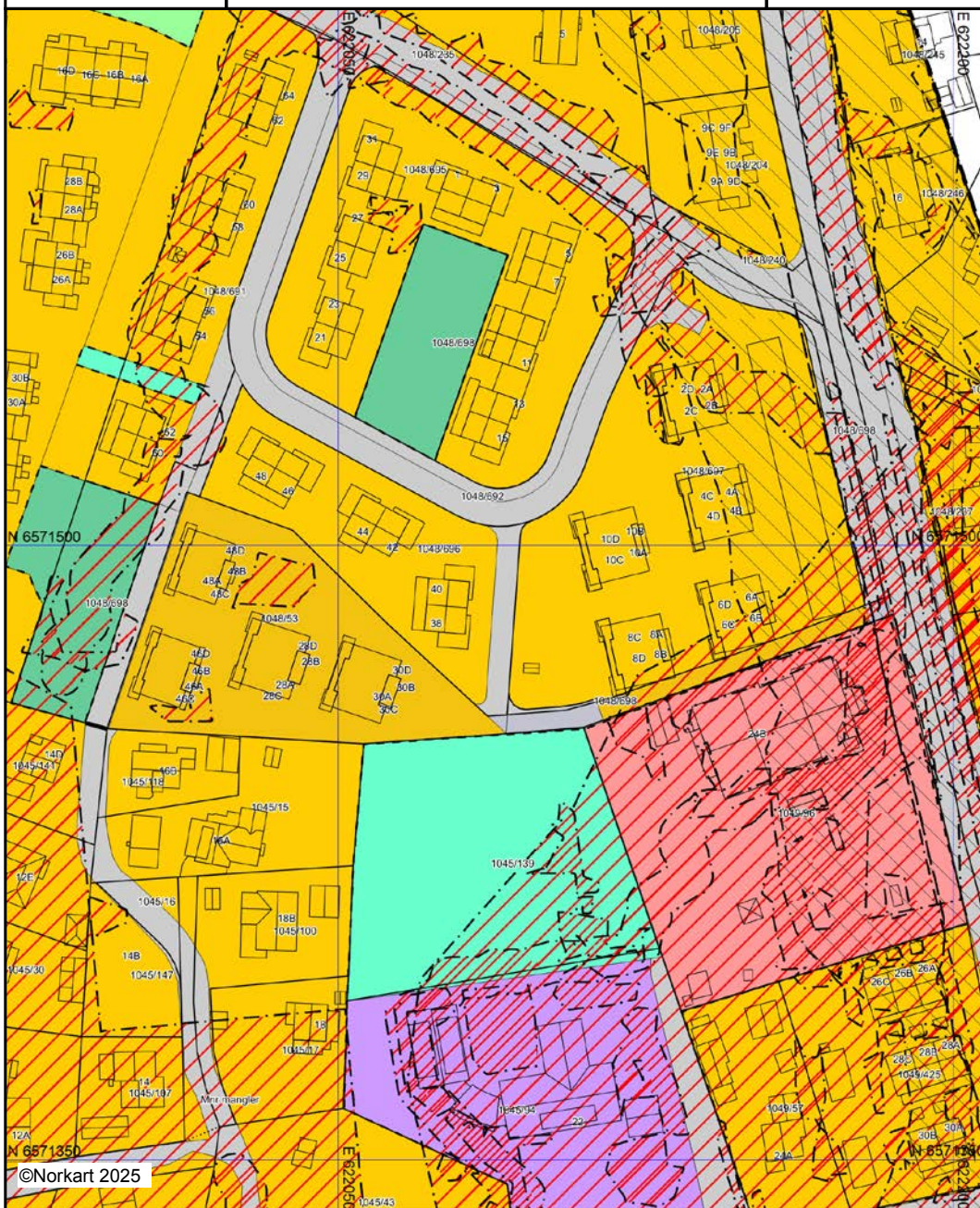
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1048/53/0/9
Adresse: Hafslundtunet 46A
Utskriftsdato: 21.03.2025
Målestokk: 1:1500



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
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Hafslundtunet 46A, 1738 BORGENHAUGEN								

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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	250 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
Delarealer	Delareal	26 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet overvann	
	KPFare	Flomfare	
Delarealer	Delareal	290 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet flom	
	KPFare	Flomfare	

Delareal	18 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	154 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	3 634 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	3 788 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	126 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28013
Navn	Haugeveien 13
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4731/28013_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2024.5.2018.pdf
Delarealer	Delareal 10 m ² RPHensynsonenavn H210_2
	Delareal 11 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn SKV3
	Delareal 3 320 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS6
	Delareal 31 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_SGS2
	Delareal 108 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn f_SGS1
	Delareal 410 m ² RPHensynsonenavn H220
	Delareal 23 m ² Formål Grønnstruktur (utgått) Feltnavn f_G
	Delareal 296 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS1

Eiendom	3105 1048/53		
Utskriftsdato	21.03.2025	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett

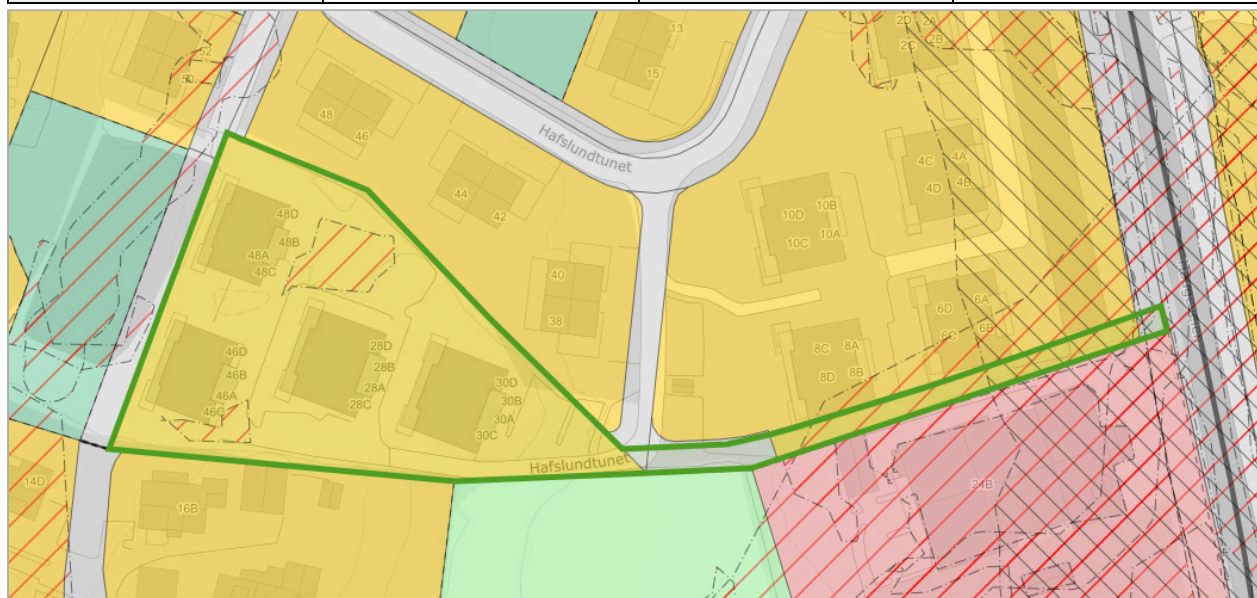
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Uteoppholdsareal - Nåværende	Uteoppholdsareal - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpFareSone	Rastfare
KpStøySone	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Red sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStøyGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Støysonegrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpGrense	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Planens begrensning
KpSamferdselLinje	Grense for arealformål
	Hovedveg - Nåværende

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	6
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	3
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur	1

Bestemmelseområde

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

Faresone

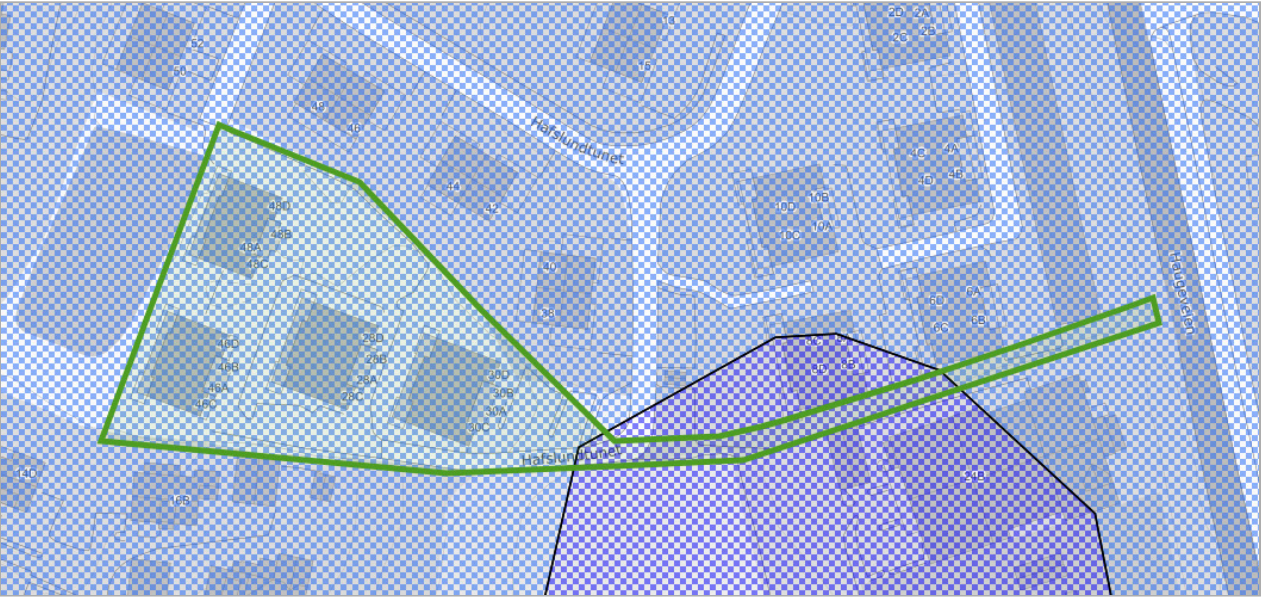
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	5
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet flom	1

Støysone

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

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

	Svært stor
	Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

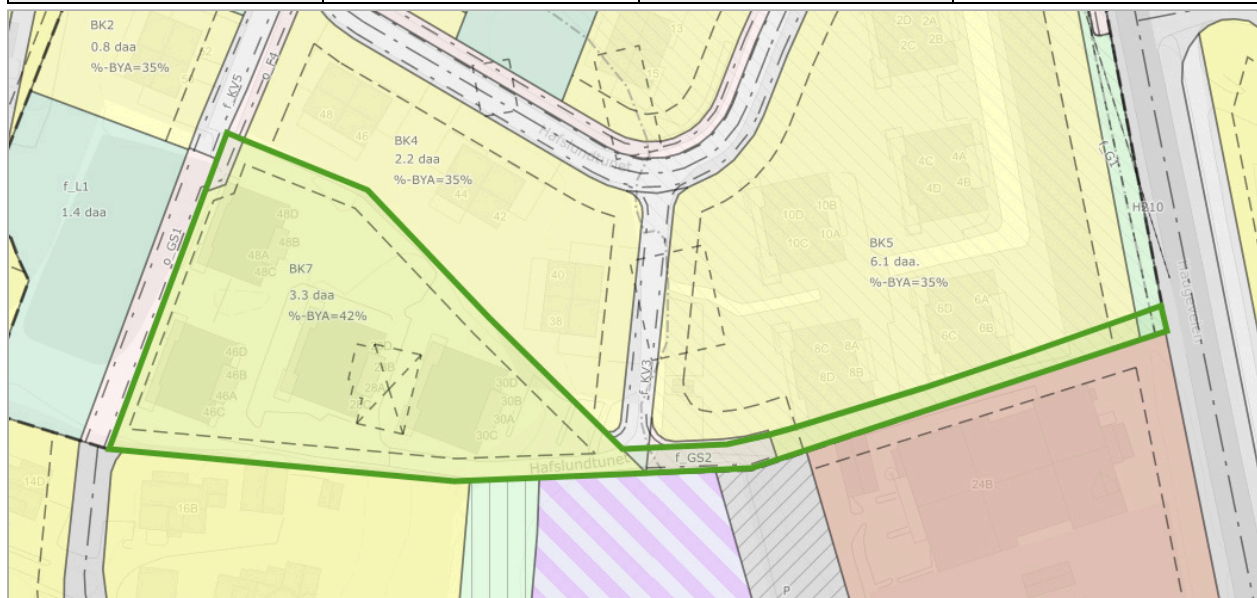
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
28003	Bede /Navestad

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles parkeringsplass
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Bygeområder	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Boliger med tilhørende anlegg	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Almennyttig forsamlingslokale
RbFormålOmråde - Spesiellområder	Forretning/industri
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Parkbelte
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Blågrønnstruktur
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Turveg
RpSikringSone	Kjøreveg
RpStøySone	Fortau
RpSikringGrense	Gang sykkelveg
RpStøyGrense	Bebyggelse og anlegg
RpOmråde	Boligbebyggelse konsentrert
RpFormålGrense	Lekeplass
RpGrense	Frisikt
RpJuridiskLinje	Rod sone
RpPåskrift	Gul sone
	RpSikringGrense
	RpStøyGrense
	Planområde
	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Byggegrense
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Felt navn
	Areal
	Utnytting
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
28003	Bede /Navestad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=28003)
28013	Haugeveien 13	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=28013)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(310) Kjørevei	-
Parkbelte	(611) Parkbelte i industriområde	-
Forretning/Industri	(922) Forretning/Industri	-
Boliger	(110) Boliger	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
SKV3	(2011) Kjøreveg
o_SF4	(2012) Fortau
BKS6	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
o_SGS2	(2015) Gang-/sykkelveg
f_SKV2	(2011) Kjøreveg
BKS7	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
f_SGS1	(2015) Gang-/sykkelveg
f_G	(3001) Grønnstruktur (utgått)
BKS1	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Støysone - Pbl 2008

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_2
(220) Gul sone iht. T-1442	H220

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1048/53/0/9, Hafslundtunet 46A, 1738 BORGENHAUGEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.03.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

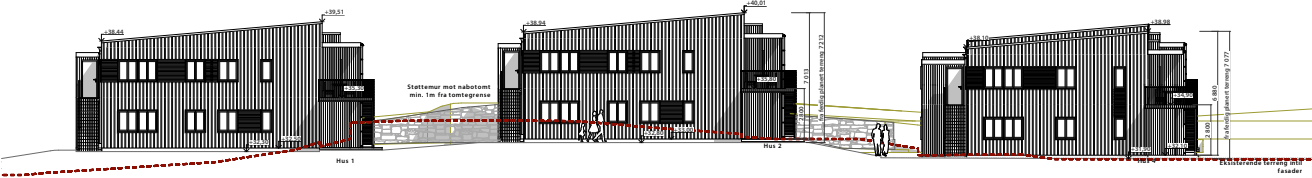
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	13.03.2025	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.03.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kvikkleire	10.03.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	10.03.2025	Ikke funnet	112.4 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.13 km

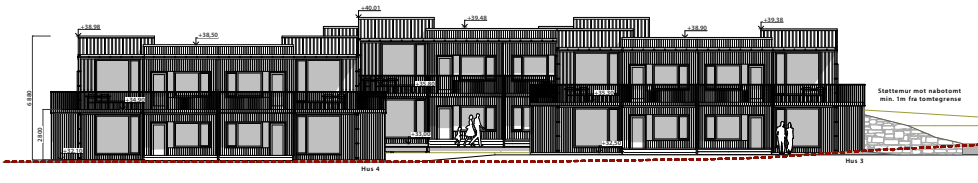
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

10.03.2025

Nye 4-manns boliger



Fasade nord
1:200



Fasade vest
1:200

Nabovarsel, søknad i ett-trinn		Byggherre: Holmskau Rental AS Dikeveien 46 1661 Rolvsøy		Fase: Prosjekt: 14030 Haflsundstunet trinn V					
		Prosjekterende: PLUSARKITEKTUR		Gnr/Bnr/Festere: 1048/53		Filnavn: 14030 Trinn V rammesøknad.pln		Tegnet av: MG	
		Storgata 5 1607 Fredrikstad		Kristian Augusts gate 13 0164 Oslo		T: +47 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no		Kontrollert av: MG	
				Tegning: Fasade Nord og Vest		Tegningsnr: A40-1		Målestokk: A3: 1:200	
								Revisjon dato: 12.12.2018	
								Revisjon nr.:	

Vedlegg E1

PLUS ARKITEKTUR AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
18/08491-28

Dato:
12.12.2022

**Ferdigattest er gitt - 4 stk. firemannsboliger - Gnr 1048 bnr 53 -
Hafslundtunet 28 A/B/C/D, 30 A/B/C/D, 46 A/B/C/D og 48 A/B/C/D -
Holmskau Rental AS**

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for 4 stk. firemannsboliger som vi mottok 28.11.2022. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 28.11.2022 med versjonsnummer 5 (dok.nr. 18/08491-25) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Ivar Idstad/saksbeh. – tlf. 456 01 704
virksomhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kopi til: HOLMSKAU PROSJEKT AS

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014187	26.03.2025	1111250043

Om dokumentet

Ident
2019/934883/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiftelse: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 6025

Vedle

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991273166	HOLMSKAU RENTAL AS		Postboks 206, 1662 ROLVSØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	1048	53

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0105	1048	53	0	1	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	2	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	3	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	4	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	5	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	6	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	7	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	8	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	9	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	10	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	11	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	12	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	13	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	14	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	15	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	53	0	16	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 934883 Tinalyst: 14.08.2019

RETT KOPI BEVITNES

PETTER KOREN
ADVOKAT

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg kommune	PB 237, 1702 Sarpsborg	Frank Schander

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Holmskau Rental AS	991273166	petter@ytterbol.com
Adresse	Postnummer	Poststed
Dikeveien 46	1661	Rolfsøy
		Telefonnummer
		45001919

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0105	Sarpsborg	1048	53	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel(oppgis som brøk)
991273166	Holmskau Rental AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	B	1	B	25				37			49
2	B	1	B	14	B	1	B	26				38			50
3	B	1	B	15	B	1	B	27				39			51
4	B	1	B	16	B	1	B	28				40			52
5	B	1	B	17				29				41			53
6	B	1	B	18				30				42			54
7	B	1	B	19				31				43			55
8	B	1	B	20				32				44			56
9	B	1	B	21				33				45			57
10	B	1	B	22				34				46			58
11	B	1	B	23				35				47			59
12	B	1	B	24				36				48			60
Sum tellere: 16				Nevner: 16											

Dato	Innsenderens underskrift
24.05.19	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skalsøker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne)erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne)er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

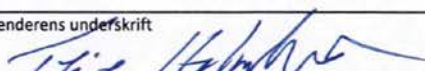
Hjemmelshaver(ne)erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

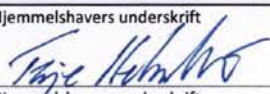
24.05.19

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Sarpsborg 24.05.19	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Terje Rene Holmskau
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

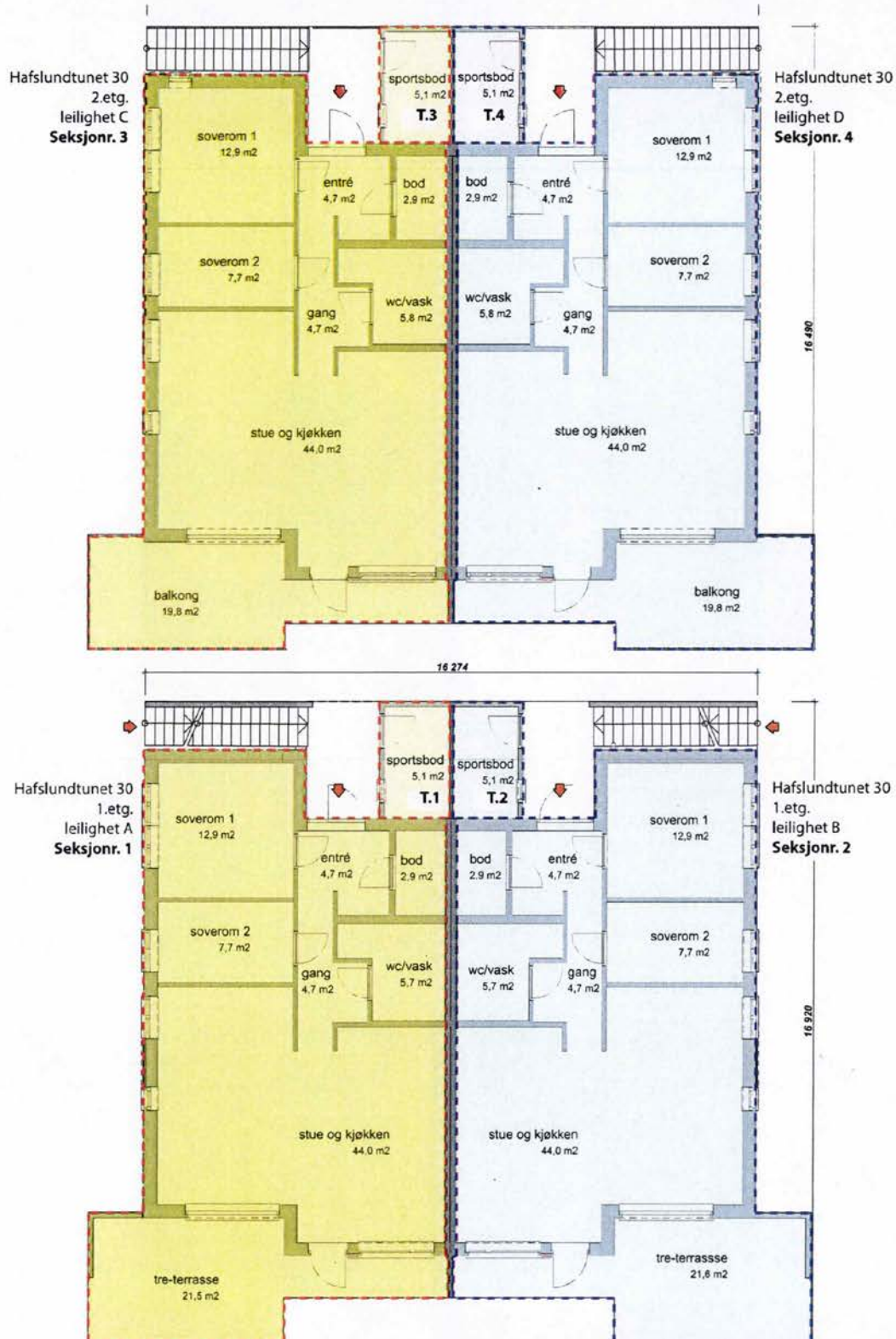
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0105	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 1048	Bruksnr. 53	Festenr.
Dato 11/7-2019	Underskrift Frank Schander	Stempel Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363		

Dato 24.05.19	Innsenderens underskrift 
------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
24.05.19	

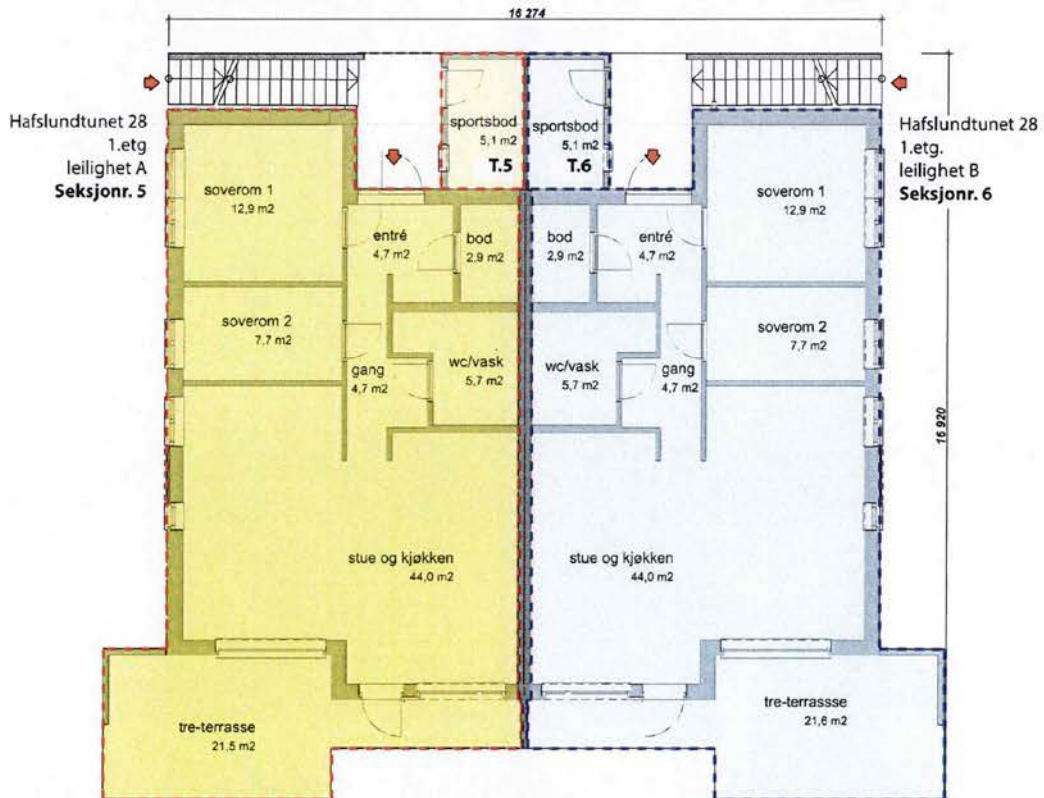




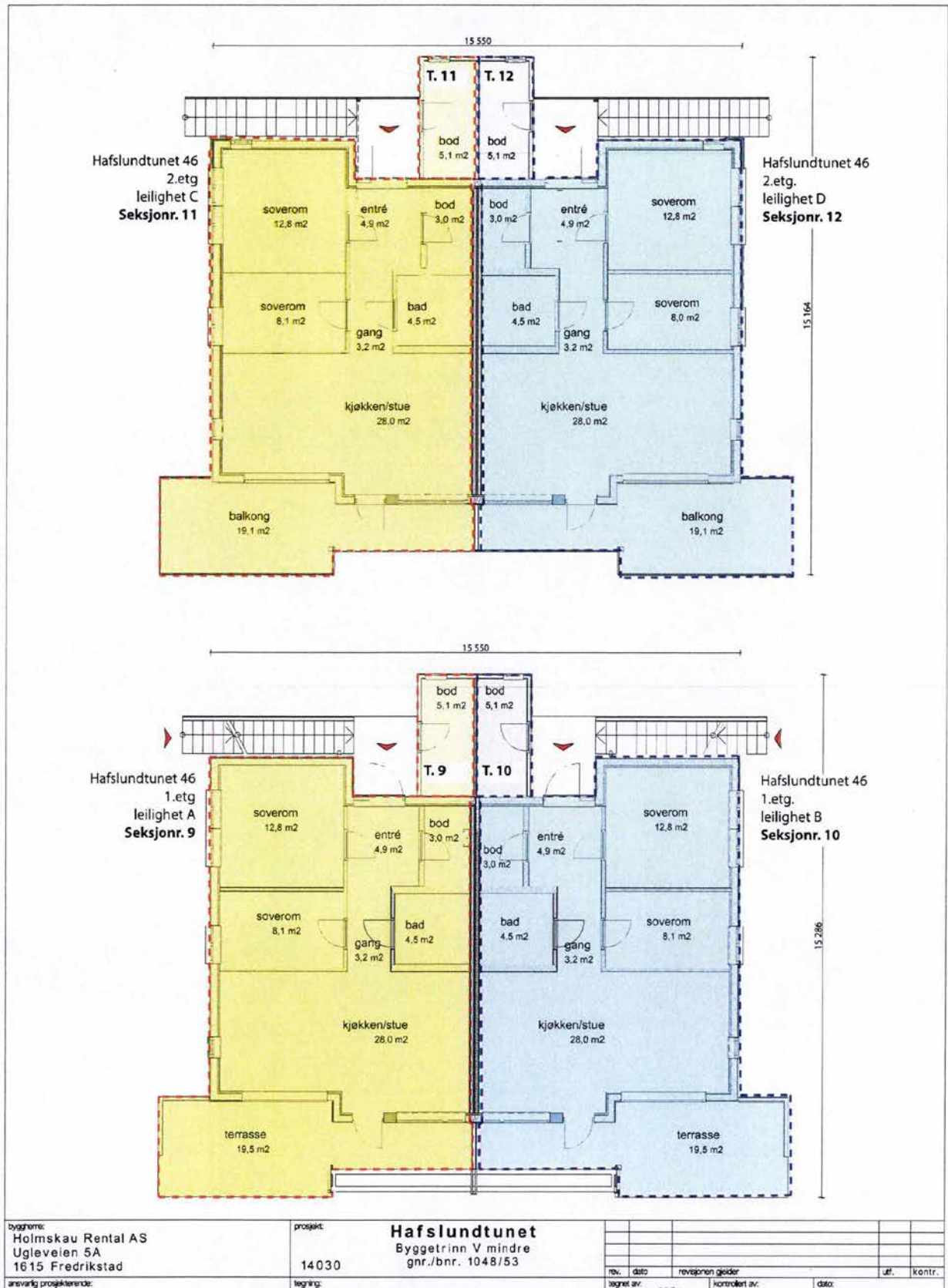
Byggherre:
Holmskau Rental AS
Ugleveien 5A
1615 Fredrikstad

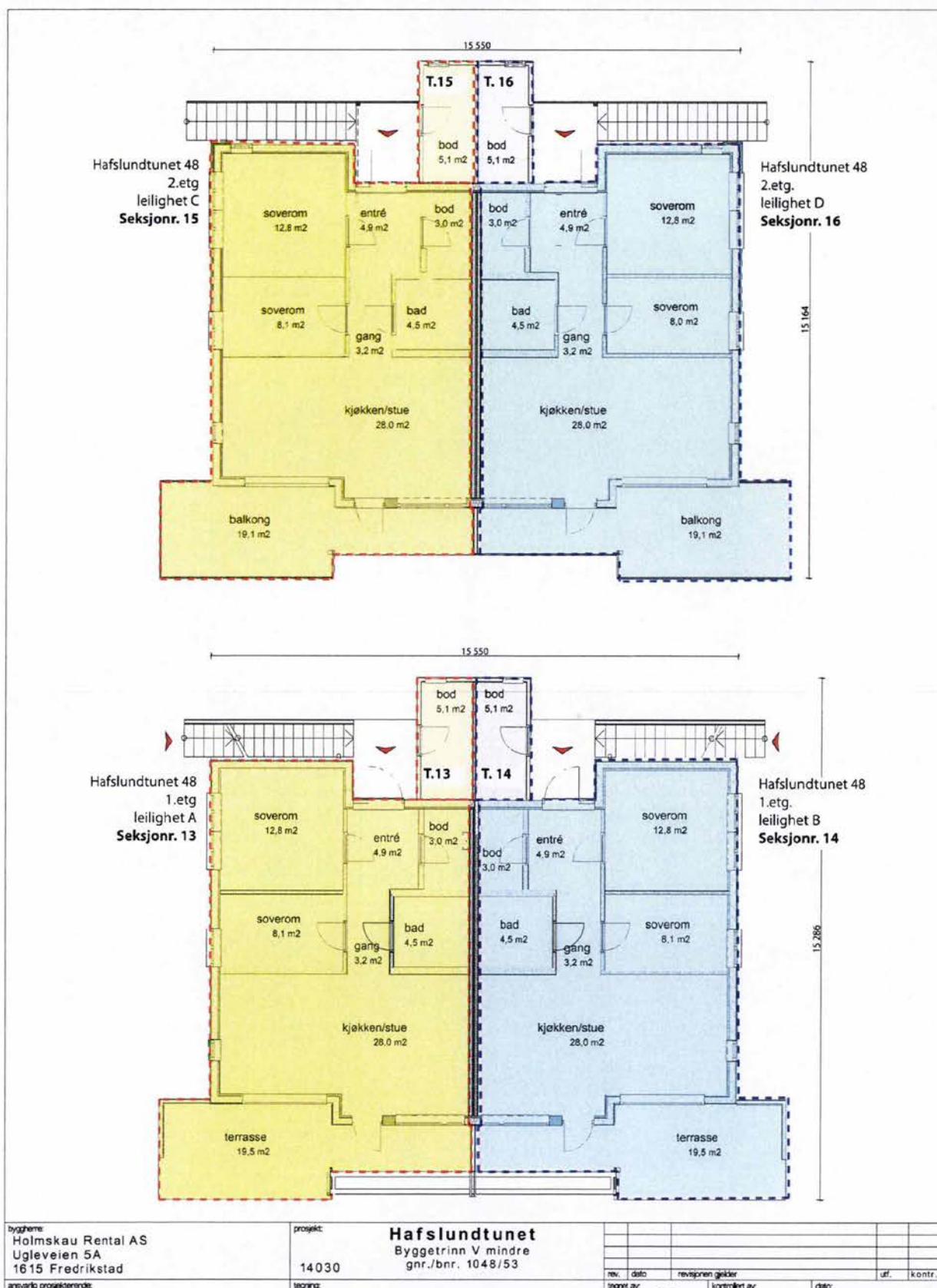
prosjekt
Hafslundtunet
Byggetrinn V større
gnr./bnr. 1048/53

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.



bygherre: Holmskau Rental AS Ugleveien 5A 1615 Fredrikstad	prosjekt: Hafslundtunet Byggetrinn V større gnr./bnr. 1048/53	rev. dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.
ansvarlig prosjekterende	tegning: Seksjonstegning Hafslundtunet 28 A-D	tegnet av	kontrollert av	dato: 24.05.2019	





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014188	26.03.2025	1111250043

Om dokumentet

Ident
1994/6552/3

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

GRUNNEIERERKLÆRING

REGISTRERT
01 AUG. 1994
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 6552

Undertegnede Tom Arild Frøyd gir herved Østfold Energiverk AS en stedsevarende rett til å føre en høyspent jordkabel over eiendommen g.nr. 1048, b.nr. 53, Kjølberg, Nyveien i Sarpsborg kommune.

I den anledning påtar energiverket seg følgende plikter og erholder nedennevnte rettigheter:

1. Rett til å foreta inspeksjon og vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på jordkabelen.
2. Rett til nødvendig adkomstvei over tomten også hva angår framkjørsel av materiell.
3. For ovennevnte rettigheter betaler energiverket grunneieren en gang for alle kr 0,- kronernull 00/100.

Energiverket påtar seg følgende forpliktelser:

1. Energiverket betaler grunneieren erstatning for den skade som forvoldes ved reparasjonsarbeider og/eller forandringer.
2. Utgifter til stempel- og tinglysingsgebyr er grunneieren uvedkommende. Enhver tvist som oppstår i anledning denne grunneiererklæring skal avgjøres ved voldgift etter tvistelovens bestemmelser herom.

Hvis partene ikke blir enige om fastsettelse av erstatningens størrelse i de tilfeller hvor sådan kreves, fastsetter voldgiftens også denne.

Hvor det alene dreier seg om fastsettelse av erstatningsbeløpets størrelse, bærer energiverket omkostningene ved voldgiftens, ellers bestemmer voldgiftens hvem som skal bære disse.

Sarpsborg 9. mai 1994

Tom Frøyd
Tom Arild Frøyd
Født 11.06.53
Grunneier



Doknr: 6552 Tinglyst: 01.08.1994 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Østfold Energiverk AS

Arvid
reg.direktør

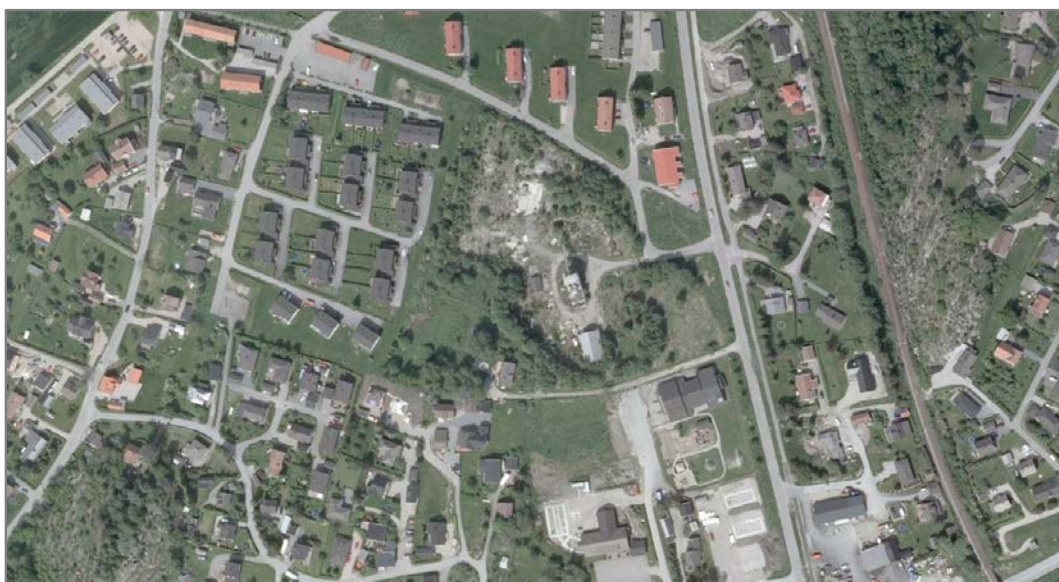
Fred Nandrup
adm.direktør

Hil Bjørnshulsh
styreleder



Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for **Haugeveien 13**



Reguleringsbestemmelsene **er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.06.2015**

Nasjonal PlanID 010528013

Reguleringsbestemmelsene er datert: **22.11.2012, sist revidert 05.05.2015**

Mindre endring (felt BK7) datert: **01.03.2018, sist revidert 24.05.2018**

§ FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å sikre et godt bomiljø for alle generelt og med fokus på trygge trafikkforbindelser og gode uteoppholdsarealer for barn- og unge spesielt. Planen skal legge til rette for en konsentrert boform med høy arealutnyttelse og høye krav til bebyggelsens estetiske uttrykk.

1. REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg: Konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplasser.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei
- Grønnstruktur: Grønnstruktur, turvei
- Hensynssoner:
 - Frisiktsone
 - Gul støysone
 - Rød støysone

2. FELLESBESTEMMELSER (PBL §12-7)

- 2.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting.
- 2.2 De ubebygde områder skal holdes ryddige og gis en tiltalende form og behandling.
- 2.3 Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen. Takvann/ overvann fra tette flater skal fordrøyes på egen tomt.
- 2.4 Alle boenheter innenfor gul støysone i BK3, BK5 og BK6 skal være gjennomgående og ha en stille side.
 - Støynivå skal være mindre enn L_{den} 55 dB på privat uteplass. Uteplassen skal være på minimum 5 kvm.
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Alle boenheter som ligger innenfor gul støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon i alle rom til støyfølsomt bruk.
 - Innendørs støyniva i oppholds- og soverom skal ikke overstige L_{pA} 40 dB på dagtid og L_{pA} 30 dB på nattestid.
- 2.5 Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK3, BK5 og BK6 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte

- bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.
- 2.6 Det skal tilrettelegges for universell utforming med god gjengelighet slik at alle arealer i første etasje og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B- "Tilgjengelighet for alle"/ Byggteknisk forskrift - TEK 17 (evt. senere versjoner).
- 2.7 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.
- 2.8 Ihht. forurensningsforskriften § 2-6 skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.
- 2.9 Følgende parkeringsvedtekter gjelder for planområdet:
- Det skal opparbeides 14 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm BRA for rekke/konsentrert bebyggelse.
 - Det skal opparbeides 16 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm BRA for eneboliger.
 - Det skal opparbeides to sykkelparkeringsplasser pr boenhet
 - BK7: Det skal opparbeides maks 1.25 biloppstillingsplasser og minst 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minst 25 % av sykkelparkeringene skal være overbygd, alle skal ha låsemulighet.
- 2.10 Innenfor området BK5 tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall.
- 2.11 Utomhusplan
- a) Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hvert enkelt delfelt BK1, BK2, BK3, BK4, BK5 og BK7 som vedlegges igangsettingssøknad ved oppstart av disse. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering og møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
 - Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
 - Lekeplass med lekeapparater, beplantning og underlag.
 - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal og parkering for bil og sykkel. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for uttrykningskjøretøy m.m.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrase, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk. Rør/kulverter må dimensjoneres til å tåle større mengder vann.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Plan for utforming av grøntanlegg, lekeplasser og felles oppholdsarealer samt planlagt plassering av utemøbler (benker/bord) på fellesområder .
 - Plassering av renovasjonsanlegg.
 - Plan for belysning.

b) Landskapsplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

- 2.12 Endelig plassering av avkjørsler til boliger i BK1-4, f KV6 og f R skal fastsettes i utomhusplanen til respektive boligfelt.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, pkt. 10)

- 3.1 Hovedadkomst o KV1 med kryss Haugeveien/Ulstrupsvei, o KV2, f KV3, f KV5, f TV1 og lekeplass f L1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger i BK1, BK2, BK4 og BK7.
- 3.2 Fortau o F1-4 opparbeides samtidig med tilhørende vei.
- 3.3 Lekeplass f L2, grønnsstruktur f G1, f KV6 og renovasjon f R skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger i BK3 og BK5.
- 3.4 f L1-2 skal opparbeides som lekeområde ihht godkjent landskapsplan før brukstillatelse gis.
- 3.5 Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet med disse igangsettes.
- 3.6 Ved oppstart av prosjektering av bebyggelse må aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag. Det kan også bli behov for kabelpåvisning.
- 3.7 Vannledningen over tomtene BK5 skal legges om før byggesøknad godkjennes. Ny trasé for vannledning skal følge o KV1.
- 3.8 Avbøtende tiltak i forbindelse med forurenset grunn skal være utført før området tillates tatt i bruk. Ihht. forurensningsforskriften § 2-6 skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.
- 3.9 Avbøtende tiltak i forbindelse med støy skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor gul støysone.
- 3.10 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor BK7 skal eksisterende bolighus være fysisk fjernet.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

4.1 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK7)

- 4.1.1 Innenfor byggeområde BK1-4 tillates oppført tomannsbolig frittliggende eller i kjede med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 35% og minimum BYA% er 25%.

- 4.1.2 Innenfor byggeområde BK5 tillates oppført firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 35% og minimum BYA% er 25%.
- 4.1.3 Eksisterende tomannsbolig i BK6 opprettholdes. Maks BYA% er 35%.
- 4.1.4 Innenfor byggeområde BK7 tillates oppført firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 42% og minimum BYA% er 30%.
- 4.1.5 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1-7 er 7/9 meter over gjennomsnittelig planert terreng. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 m, og for flatt tak tillates maks gesimshøyde 7 m, over gjennomsnittelig planert terreng.
- 4.1.6 Bygningene innenfor hvert delfelt skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.
- 4.1.7 BK1 og BK2 skal ha adkomst fra o KV2 og f KV5. BK3 og BK5 skal ha adkomst fra o KV2 mens BK4 skal ha adkomst fra o KV2 og f KV3. BK6 skal ha adkomst fra f KV4. BK7 skal ha adkomst fra f KV3 og f KV5.

4.2 Renovasjonsanlegg

- 4.2.1 Innenfor område f_R tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall. Renovasjonsanlegget skal være felles for beboere i BK5.

Resternde boenheter (BK1-4 og BK7) har egne beholdere til husholdningsavfall stående langs o KV2. Krav til plassering og størrelse av beholdere følger Sarpsborg kommunes gjeldene renovasjonsforskrift.

4.3 Lekeplass

- 4.3.1 Anlegg for lek (f L1-2) skal være felles for alle beboere i planområdet.
- 4.3.2 Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- 4.3.3 Eksisterende vegetasjon innenfor området f L1 skal bevares i størst mulig grad. Dette skal fremgå av landskapsplan jfr. Punkt 2.11.
- 4.3.4 Det skal opparbeides en ballbane innenfor området f L2.
- 4.3.5 Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Jord som brukes på lekeplassene skal tilfredstille kravene stilt i «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» (TA-2261, Miljødirektoratet).

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 2)

5.1 Kjørevei

- 5.1.1 KV1-6 skal opparbeides som vist på plankartet. Kjørevei o KV1-2 er offentlig veiareal.

5.1.2 f KV5 og f KV6 skal være felles for de tomtene den gir adkomst til.

5.1.3 f KV6 skal opparbeides som avkjørsel til BK5. Den skal også fungere som en vendehammer i forbindelse med renovasjonsanlegget.

5.2 Gang-/sykkelvei

5.2.1 GS1-2 skal ha funksjon som interne tverrforbindelser mellom regulerte kjøreveier. Gang-/sykkelvei o GS1 er offentlig trafikkareal.

5.3 Fortau

5.3.1 Fortau o F1-4 er offentlig trafikkareal.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 3)

6.1 Grønnstruktur (f G1)

6.1.1 f G1 skal være fellesareal for alle beboere innenfor planområdet.

6.1.2 f G1 skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

6.1.3 f TV1 skal sikre gangveiforbindelse mot boligområdene i vest.

7. SIKRINGSSONER (PBL §12-6)

7.1 Frisikt

7.1.1 I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

8. EIERFORM (PBL §12-7 nr.14)

8.1 Offentlige arealer

8.1.1 Kjøreveg o KV1 og o KV2 er offentlige arealer.

8.1.2 Fortau o F1-3 er offentlige arealer.

8.1.3 Gang og sykkelvei o GS1 er offentlige arealer.

8.2 Fellesarealer

8.2.1 Kjøreveg f KV3, f KV5 og f KV6 er felles for de tomtene den gir adkomst til.

8.2.2 Renovasjon f R er felles for BK5.

8.2.3 Lekearealer f L1-2 er felles for alle beboere i planområdet.

8.2.4 Turvei f TV1 er felles for alle beboere i planområdet.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hafslundtunet 46A
1738 BORGENHAUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@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