

**aktiv.**





Daglig leder/Eiendomsmegler

## Ine M. Bredholt

**Mobil** 911 55 707

**E-post** ine.meisund.bredholt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 249 978,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 239 978,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 900,-  
**Selger:** Lisa Maria Larsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 67/83 kvm  
**Tomtstr.:** 6898.7 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1041, bnr. 127  
**Andelsnr.:** 24  
**Oppdragsnr.:** 1109260002

# Innbydende og velholdt andelsleilighet med solrik veranda - 2 soverom, vedovn og parkering!

Velkommen til en pen og velstelt andelsleilighet i 2. etasje med lys og innbydende planløsning. Her får du to gode soverom, stue med vedovn og utgang til en solrik veranda - perfekt for rolige morgenstunder eller hyggelige kvelder ute. Praktisk kjøkken og bad/vaskerom med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin gjør hverdagen enkel.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder i kjeller og egen biloppstillingsplass. Dette er en innflytningsklar bolig med god standard i et rolig og attraktivt område, nær både natur, handel og byliv. En ideell bolig for førstegangskjøpere, par eller små familier som ønsker trivsel og komfort kombinert med praktisk beliggenhet.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 34  |
| Tilstandsrapport .....  | 36  |
| Egenerklæring .....     | 59  |
| Energiattest .....      | 65  |
| Nabolagsprofil .....    | 138 |
| Andre vedlegg .....     | 141 |
| Budskjema .....         | 147 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 8 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 16 kvm 2 boder

2. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

Til andelen medfølger det 2 boder i kjelleren, og en bodplass på loftet. I tillegg er det felles lagringsmulighet i kjelleren.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

6898.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger på en tiltalende og lettstelt tomt i et etablert og rolig boligområde.

Området rundt er grønt og åpent, med plass til rekreasjon og hyggelige uteaktiviteter.

Tomten gir gode solforhold og en behagelig atmosfære, samtidig som den krever minimalt vedlikehold.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Klavestadhaugen i

Sarpsborg kommune. Området er barnevennlig og rolig, med lite gjennomgangstrafikk



– perfekt for deg som ønsker en trygg og behagelig hverdag.

Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass og dagligvarebutikker. Et større handelsområde langs Iseveien ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et bredt servicetilbud med blant annet varehus, apotek, konditori og treningssenter.

Nærområdet byr på svært gode rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til skog og mark med flotte turstier, gang- og sykkelveier. Like øst for boligområdet ligger populære Isesjøen med Bodalstranda – et ettertraktet badested på varme sommerdager. Litt lenger nord finner man Hevingen med golfbane og fine turmuligheter, ideelt for både mosjon og friluftsliv i hverdagen.

For deg som setter pris på sjøliv og strand, ligger Høysand kun en kort kjøretur unna med flotte badestrender, båthavn, serveringssteder og gode fiskemuligheter.

Sarpsborg sentrum nås på ca. 4,5 km, og det er rundt 30 minutters kjøretur til Sverige. Området består hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger og har en stabil og hyggelig bomiljøprofil.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger i et veletablert og attraktivt boligområde. Området fremstår som ryddig og velholdt, med grønne omgivelser og en god avstand mellom boligene. Dette gir et åpent og luftig preg, samtidig som det bidrar til et rolig og trivelig bomiljø.

Nærliggende bebyggelse er i hovedsak lavblokker og småhusbebyggelse, noe som gir området et harmonisk og oversiktlig uttrykk. I nær tilknytning til eiendommen ligger Haugvoll sykehjem, som bidrar til stabil aktivitet i området uten å være til sjenanse.

Samlet sett er dette et etablert og attraktivt boområde med en blanding av ulike boligtyper, godt egnet for både barnefamilier, par og enslige.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Boligen har en praktisk beliggenhet med gode kollektivtilbud. Det er gangavstand til

bussholdeplass med hyppige avganger til Sarpsborg sentrum og andre deler av kommunen, noe som gjør pendling enkelt og effektivt.

For deg som pendler eller ønsker fleksibel transport, er det også gode veiforbindelser til hovedveinett og nærliggende områder, inkludert kort kjøretur til Sverige. Dette gjør området attraktivt både for arbeidspendlere og de som ønsker enkel tilgang til byens fasiliteter.

## **Bygningssakkyndig**

Witek AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen har støpte fundamenter på antatt leiregrunn.

Grunnmuren er oppført i støpt betong, og i kjelleren er det støpte gulv på stedlige masser.

Dreneringens alder og utførelse er ukjent.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk med utvendig kledning av stående, beiset eller malt tømmermannskledning. Det ble utført etterisolering og ny kledning i 2016.

Bygningen har et saltak i en sperrekonstruksjon med langsgående bærebukker og rupanel som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.

Etasjeskiller er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass, en brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret, og en ny verandadør fra 2025.

Fra stuen er det utgang til en veranda som er oppført i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Ingen dokumentasjon på membrans arbeider. Membran ligger skjult under fliser og

tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 2. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Dugger mye ved tørk av klær.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

### **Verditakst**

Kr 2 000 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ingard Langsholdt, 2006

Beskrivelse: Rehabilitering av bad i regi av brl Haugvoll borettslag.

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

Ja

Firmanavn: Installatøren Fredrikstad AS, 2020

Beskrivelse: Stikk på soverom og ny kjøkken armatur.

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

Ja

Firmanavn: Byggtec, 2016

Beskrivelse: Etterisolering, ny kledning og nye verandaer utført i regi av brl.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027).

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

## **Innhold**

2. Etasje:

BRA-i 67 kvm: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA 8 kvm: Terasse og balkongareal

Boder i kjeller:

BRA-e 16 kvm: 2 boder

## **Standard**

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen er fra 2011, ifølge tidligere salgsoppgaver. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad 2. etasje:

Flislagt bad som ble oppusset i regi av borettslaget i 2006. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Mdf-plater og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår og ny verandadør i 2025, byggmester Aage Nilsen.

2020:

- Alle elektriske arbeider, av dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Stikk soverom (rehab av opplegg soverom) og kjøkken armatur, Installatøren Fredrikstad AS, 2020.

2011:

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

2006:

- Flislagt bad, som ble oppusset av borettslaget i 2006.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Utskifting av verandadører utsatt til januar 2025 (dette pga. leveranse av dører)

2024:



- Drenering av garasjerekker
- Utvidelse parkeringsplass mellom Haugenveien 6 og Haugenveien 8
- Byttet/etablert utekraner (frostfrie) i Haugliveien 5,7 og 9.
- Byttet ut 2 nye vinduer i Haugliveien 5

2016:

- Etterisolering, ny kledning og nye verandaer utført i regi av brl i 2016, Byggtec.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass, som gir enkel og trygg parkering. Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser. Disse tildeles etter ansiennitet. For ytterligere informasjon, ta kontakt med styreleder.

### **Solforhold**

Leiligheten har en solrik veranda som gir gode solforhold store deler av dagen. Dette gjør stuen og uteområdet til et hyggelig sted å nyte morgenkaffen, lunsjen eller rolige kvelder ute, samtidig som det gir ekstra lys og trivsel inne i boligen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87374245

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Boligen er oppvarmet med elektrisk oppvarming samt vedfyring. Vedovn bidrar til god varme og gir et hyggelig tilskudd på kalde dager.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at de brukte 9009 kWh i 2025.

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

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

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

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

### Omkostninger kjøper

249 978 (Andel av fellesgjeld)

249 978 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

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

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

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

249 978 (Totalpris. inkl. omkostninger)

258 878 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

261 678 (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.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 625 579 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 502 314 for år 2024

### **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 om lånefinansiering**

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

## **Boenheten**

### **Felleskostnader inkluderer**

kr. 6 900,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: kabel-tv/bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar og kommunale avgifter.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Kontaktinformasjon til styreleder: Tommy Andre Eriksen E-post: taerik@online.no Telefon: 90077577

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 900

**Andel Fellesgjeld**

Kr 249 978

**Fellesgjeld pr. dato**

07.01.2026

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 1 378

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1051

**Andel fellesformue**

Kr 47 188

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Haugvoll Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950056258

**Andelsnummer**

24

**Om borettslaget**

Haugvoll borettslag ligger i Sarpsborg kommune og består av 24 enheter. Selskapet har organisasjonsnummer 950056258. Haugvoll borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune. Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16290751601, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 07.01.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 29  
Saldo per 07.01.2026: 1 212 867  
Andel av saldo: 50 536  
( siste termin 30.03.2033 )

Lånenummer: 12110726560, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 07.01.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 28.9  
Saldo per 07.01.2026: 1 333 480  
Andel av saldo: 55 562  
( siste termin 28.02.2033 )

Lånenummer: 16362121020, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 07.01.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 82  
Saldo per 07.01.2026: 3 453 131  
Andel av saldo: 143 880  
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 ( siste termin 30.06.2046 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Se vedlagte ordensregler for Haugvoll Borettslag.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

#### **Forpliktelser**

#### **Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1041, bruksnummer 127 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 24 i Haugvoll Borettslag med orgnr. 950056258

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3105/1041/127:

08.03.1962 - Dokumentnr: 300860 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:1041 Bnr:10

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.05.1964.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk jfr. vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.05.1964.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Offentlig eller privat tjenesteyting

Eiendommen følger reguleringsplan Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem (plan-ID 27047). En del av eiendommen på 6 kvadratmeter er regulert til annen veggrunn - grøntareal.. 14.12.2023

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 6780 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Et delareal på 6899 kvm er underlagt bestemmelsesområde BS\_Lav-moderat fortetting.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Dette inkluderer KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad - Sarpsborg og detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru. I tillegg er det en pågående reguleringsplan med navnet Kala (plan-ID 202402).

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til reguleringsplan og kommuneplan. Disse inkluderer ras- og skredfare (H310), flomfare (H320), støysone (H220), frisiktsone (H140), hensyn til friluftsliv (H530) og bevaring av kulturmiljø (H570).

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, KVIKKLEIRE, MULIGHET FOR MARIN LEIRE, REGULERINGSPLAN, REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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



**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 24 900, - mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 835,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

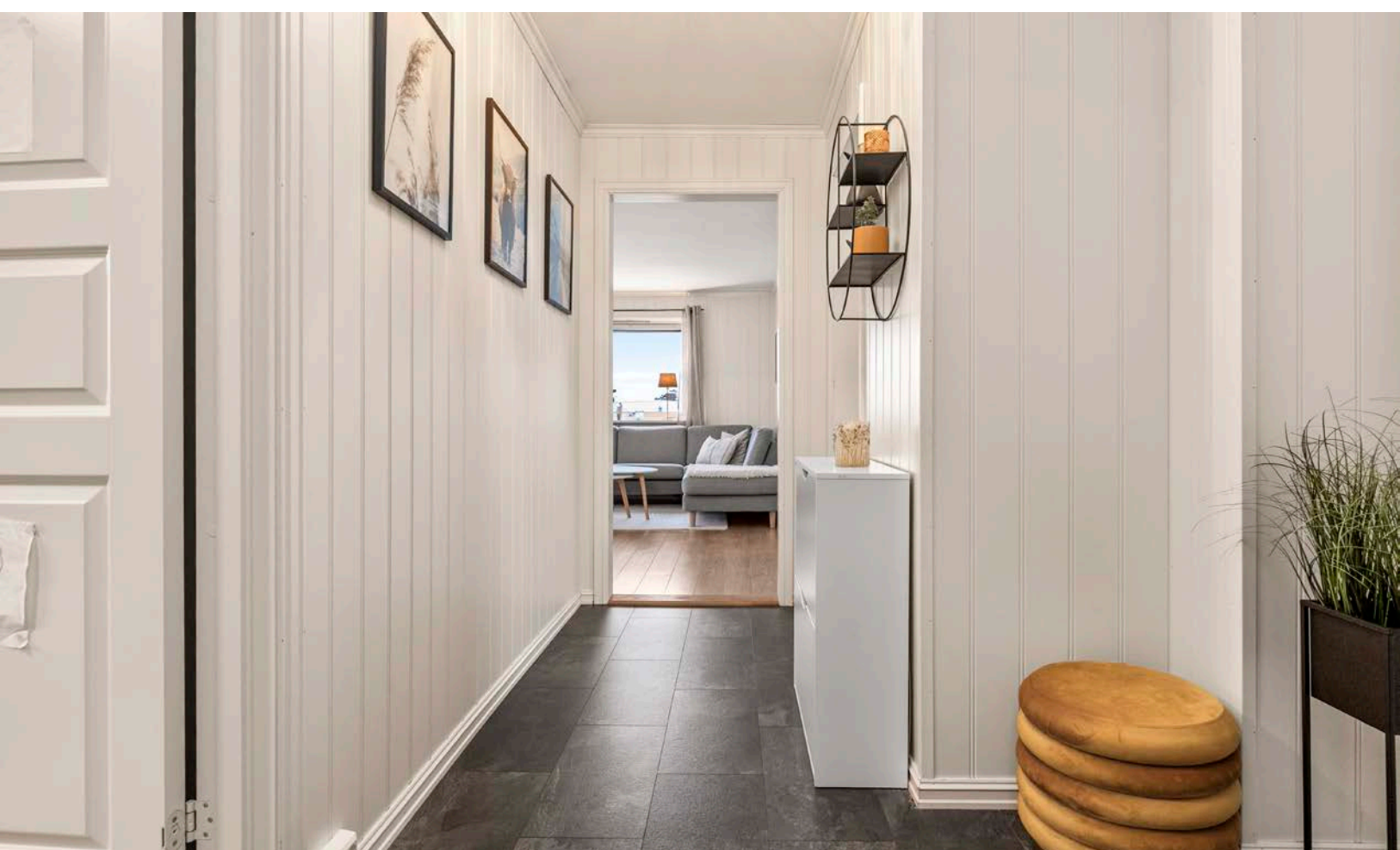
Ine M. Bredholt  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
ine.meisund.bredholt@aktiv.no  
Tlf: 911 55 707

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

27.01.2026

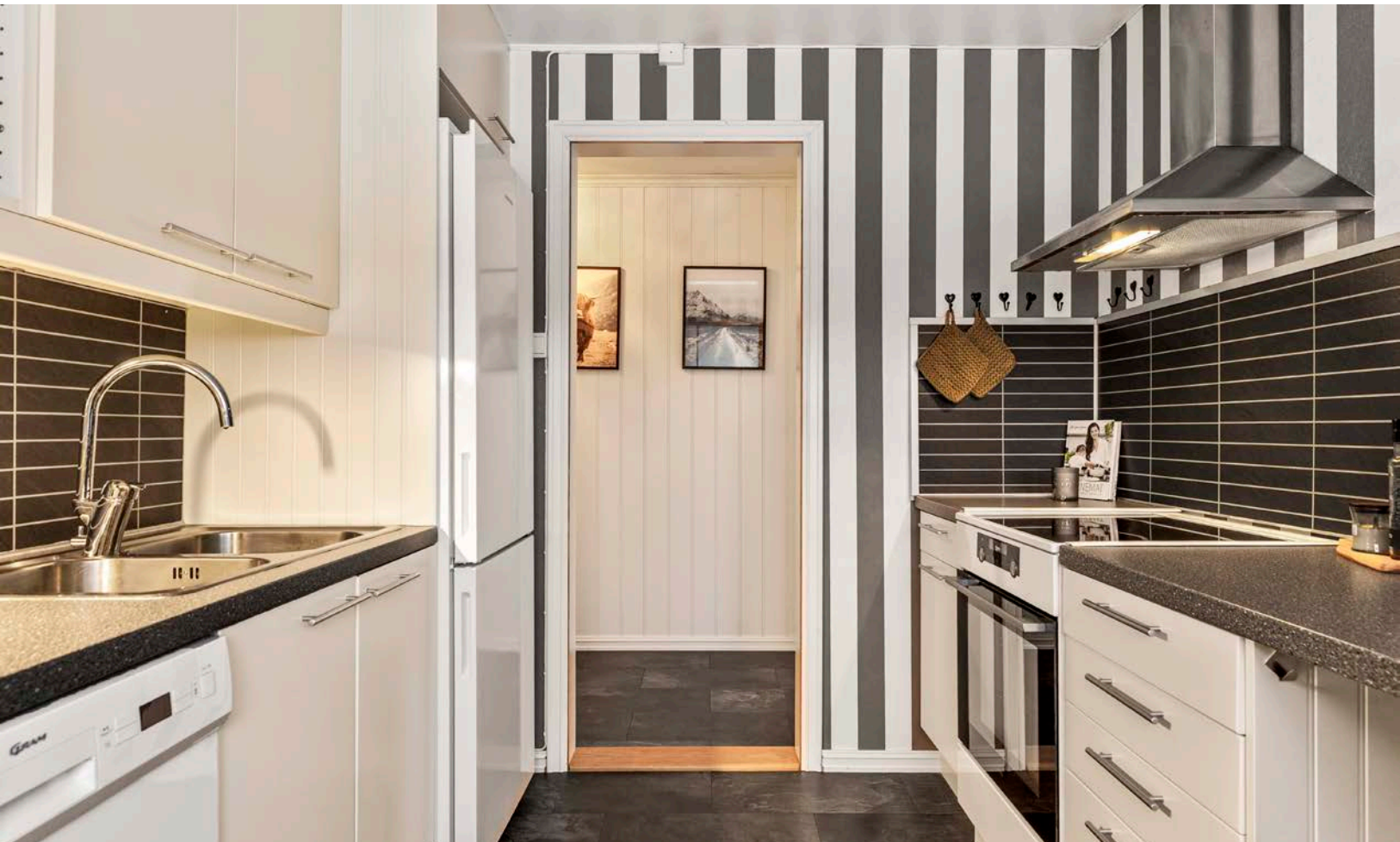






















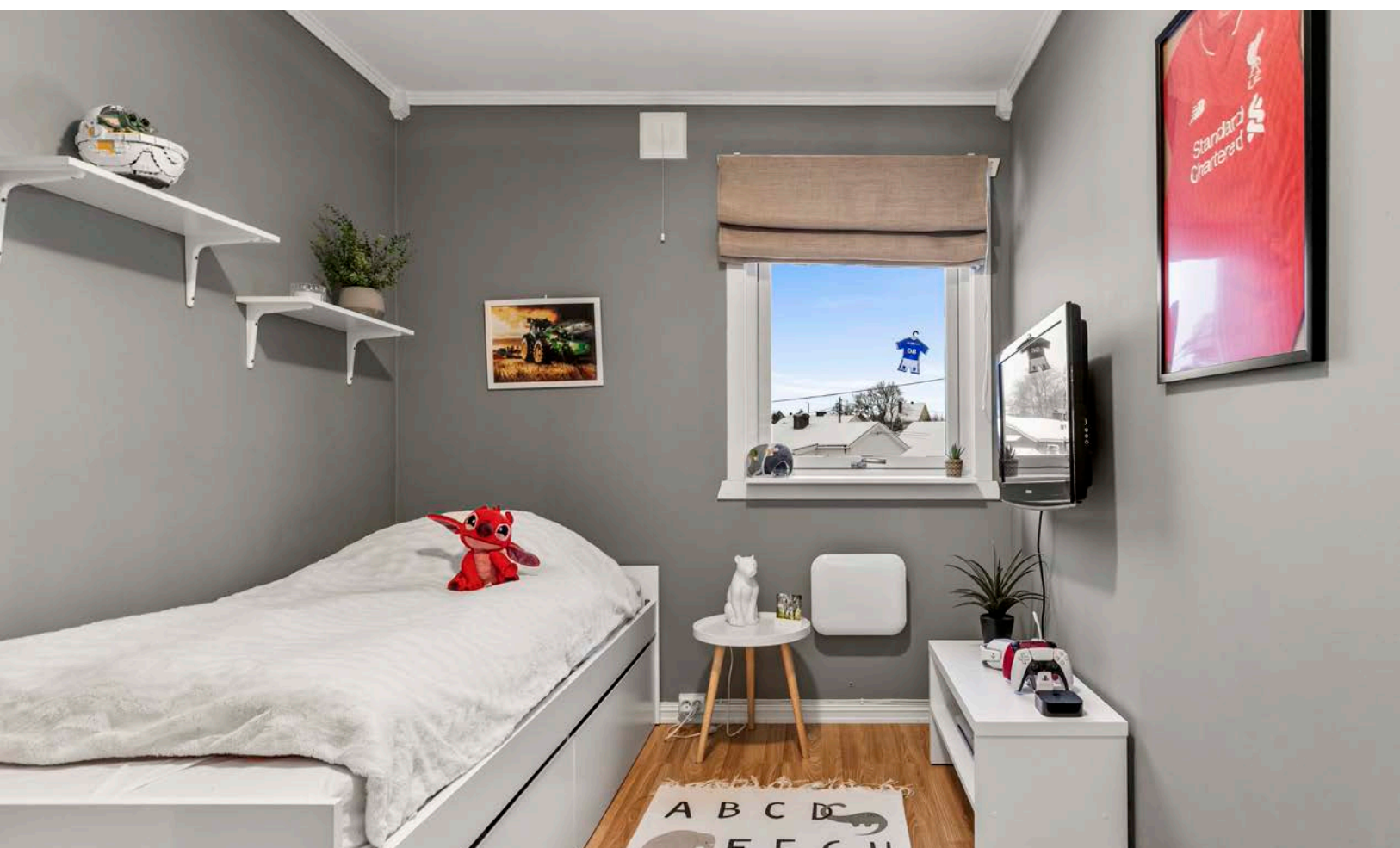










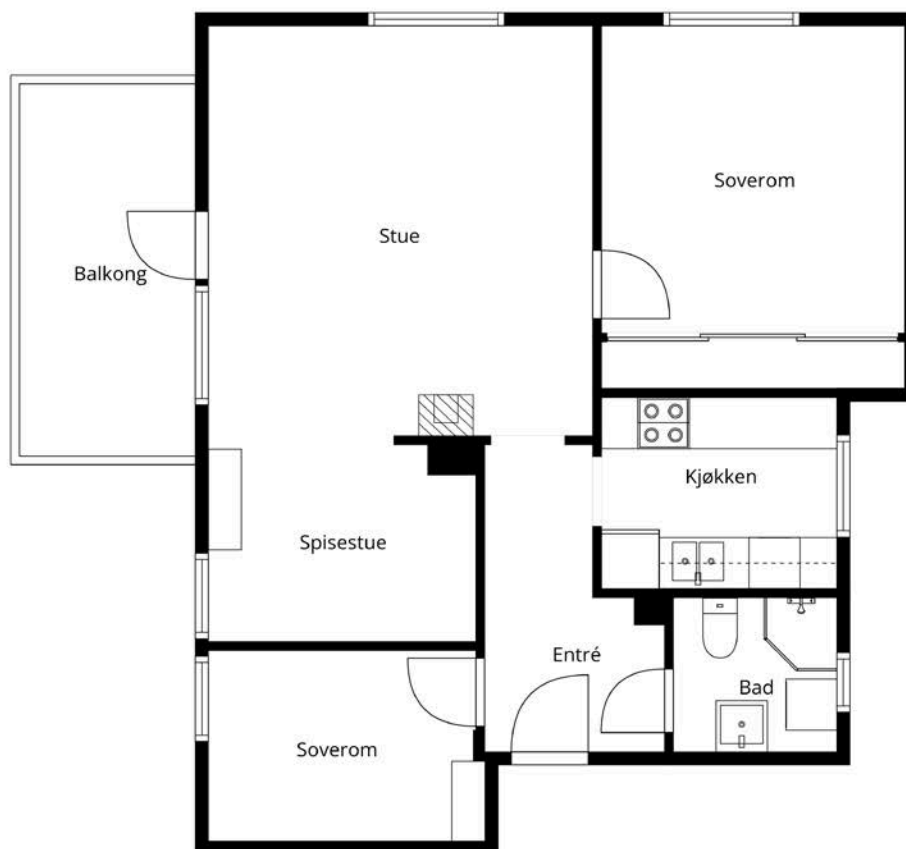








# Plantegning



**FOTO**  
*etetera*

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



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

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haugenveien 6 , 1743 KLAVESTADHAUGEN

 SARPSBORG kommune

# gnr. 1041, bnr. 127

# Andelsnummer 24

**Markedsverdi**

**2 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 13794-1906

Referansenummer: DX2138

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



**Witek**  
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Den takserte leiligheten ligger i andre etasje, og inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Det er utgang til balkong på sydsiden.

Leiligheten fremstår med overflater og utstyr med noe forskjeller i standard og bruksslitasje.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår og ny verandadør i 2025, byggmester Aage Nilsen.  
Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.  
Det er støpte fundamenter på antatt leiregrunn.  
Grunnmuren er oppført av støpt betong.  
Alder og utførelse på dreneringen er ukjent.  
I kjeller er det støpte gulv på stedlige masser.  
Ytterveggene er oppført av isolert bindingsverk, og utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning som er beiset/malt utvendig. Etterisolering, ny kledning og nye verandaer utført i regi av brl i 2016, Byggtec.  
Saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon med langsgående bærebukker, og med rupanel som undertak.  
Taket er tekket med betong takstein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har mdf-plater og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.  
Det er synlig avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.  
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler. Det er etablert jordfeilvern.

## Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 83 m²     |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 83 m²     |
| Totalpris                      | 2 200 000 |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

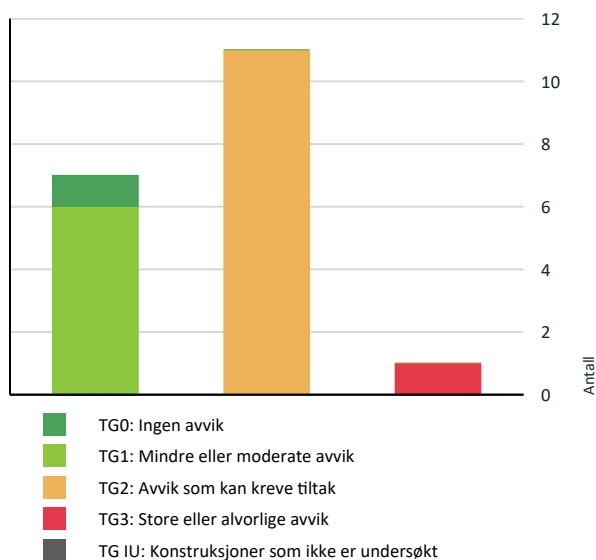
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

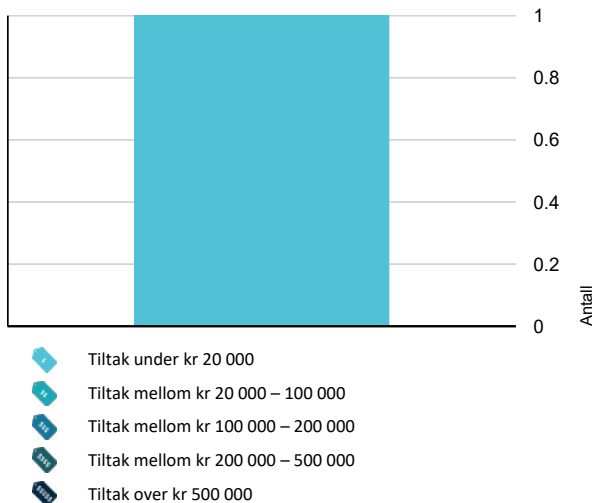
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom taktingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1964

**Kommentar**

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

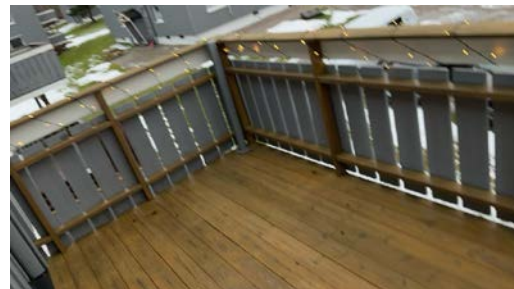
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår og ny verandadør i 2025, byggmester Aage Nilsen.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.



#### TG 2 Andre utvendige forhold

Det er støpte fundamenter på antatt leiregrunn.  
Grunnmuren er oppført av støpt betong.  
Alder og utførelse på dreneringen er ukjent.  
I kjeller er det støpte gulv på stedlige masser.  
Ytterveggene er oppført av isolert bindingsverk, og utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning som er beiset/malt utvendig. Etterisolering, ny kledning og nye verandaer utført i regi av brl i 2016, Byggtec.  
Saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon med langsgående bærebukker, og med rupanel som undertak.  
Taket er tekket med betong takstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNENDIG



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har mdf-plater og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad, som ble oppusset av borettslaget i 2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon på membrans arbeider. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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



### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport



## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dugger mye ved tørk av klær.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør montere mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler. Det er etablert jordfeilvern. Det foreligger ikke dokumentasjon på når anlegget sist er

# Tilstandsrapport

kontrollert eller oppgradert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

**Alle elektriske arbeider, av dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Stikk soverom (rehab av opplegg soverom) og kjøkken armatur, Installatøren Fredrikstad AS, 2020.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja Det har skjedd dersom vi har brukt oppvaskmaskinen og vaskemaskinen samtidig. Ellers ikke.**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

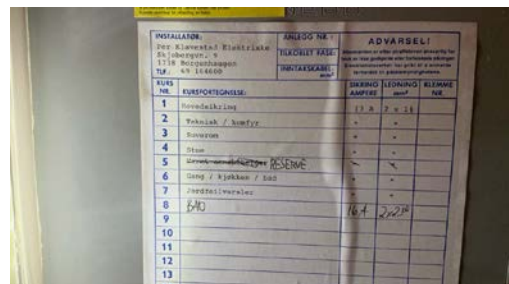
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**



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

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m<sup>2</sup>/67 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, 2 Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| <b>Markedsverdi uten fradrag</b> | <b>2 200 000</b> |
|----------------------------------|------------------|

|                                |   |        |
|--------------------------------|---|--------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 47 188 |
|--------------------------------|---|--------|

|                                |   |         |
|--------------------------------|---|---------|
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 249 978 |
|--------------------------------|---|---------|

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Konklusjon markedsverdi</b> | <b>2 000 000</b> |
|--------------------------------|------------------|

## Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.



## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                |            |               |
|------------------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader                                | Kr.        | 82 800        |
| Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør | Kr.        | 6 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>         | <b>Kr.</b> | <b>89 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 650 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 980 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>1 650 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 650 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Teknisk verdi bygninger

|                                                                          |            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 650 000</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

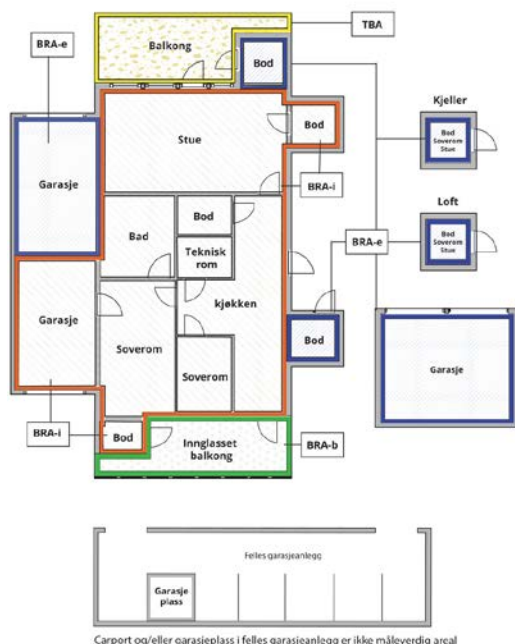
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje          | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                 | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje       | 67                            |                             |                            | 67  | 8                               |
| Boder i kjeller |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>      | <b>67</b>                     | <b>16</b>                   |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b>  | <b>83</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje          | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje       | Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2 |                             |                            |
| Boder i kjeller |                                               | Bod, bod 2                  |                            |

#### Kommentar

Til andelen medfølger det 2 boder i kjelleren, og en bodplass på loftet. I tillegg er det felles lagringsmulighet i kjelleren.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### 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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 67         | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 19.1.2026 | Jørn-André Isnes  | Takstingeniør |
|           | Lisa Maria Larsen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 1041 | 127  |      | 0    | 6898.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Haugenveien 6

#### Hjemmelshaver

Haugvoll Borettslag

#### Kommentar

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

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                     | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|--------------------------------------|---------------------------|
| 950056258 |           | Sarpsborg og Omegns<br>Boligbyggelag | Larsen Lisa Maria         |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld     |
|--------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 24           | 10 000               | 47 188    31.12.2024 | 249 978    07.01.2026 |



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Haugvoll Borettslag på Klavestadhaugen i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området består av etablert boligbebyggelse i form av rekkehus organisert som borettslag og eneboligbebyggelse. Det er kort vei til barnehage, barne- og ungdomskole, butikker og idrettsanlegg m.m. Det er gangavstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 5,4 km.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten som er felles for hele borettslaget er opparbeidet med grøntarealer slik som gressspleen, prydbusker og trær. Det er gruslagt innkjørsel og gårdsplass med biloppstillingsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen: Haugmo borettslag er bygd i 1966, og består av 4 stk. 4-mannsboliger på til sammen 16 leiligheter.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 19.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 19.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 19.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 26.01.2026 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Lisa Maria Larsen

---

## Boligen

Haugenveien 6

1743 KLAVESTADHAUGEN

3105-1041/127/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

**Firmanavn:** Ingard Langsholdt

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av bad i regi av brl Haugvoll borettslag.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner





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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Installatøren Fredrikstad AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Stikk på soverom og ny kjøkken armatur.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Byggtec

**Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolering, ny kledning og nye verandaer utført i regi av brl.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

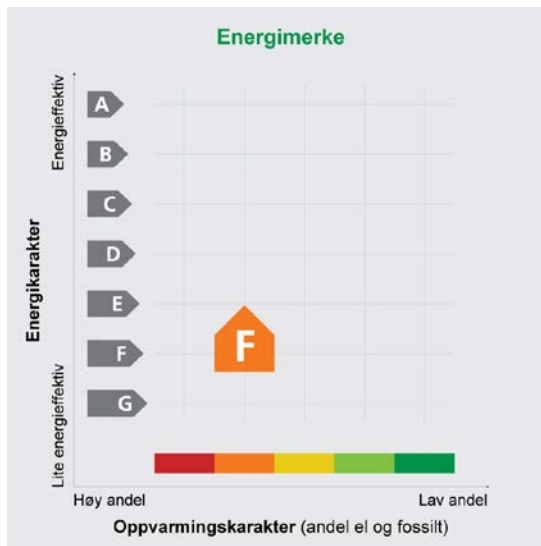
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Adresse               | Haugenveien 6   |
| Postnr                | 1743            |
| Sted                  | Klavestadhaugen |
| Andels-/leilighetsnr. | 24 /            |
| Gnr.                  | 1041            |
| Bnr.                  | 127             |
| Seksjonsnr.           |                 |
| Festenr.              |                 |
| Bygn. nr.             |                 |
| Bolignr.              |                 |
| Merkenr.              | A2020-1149690   |
| Dato                  | 24.06.2020      |

Innmeldt av Thor-Martin Frøyland



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 7 563 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 7 400 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin         | 0 kg gass        |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 100 liter ved    |



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energigivner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

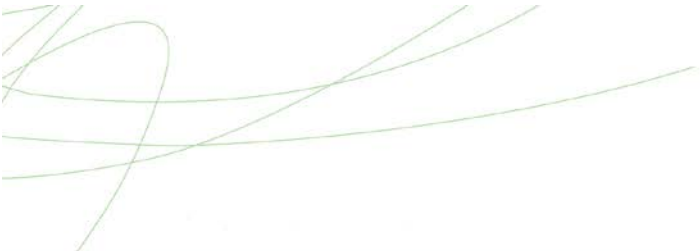
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin
- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



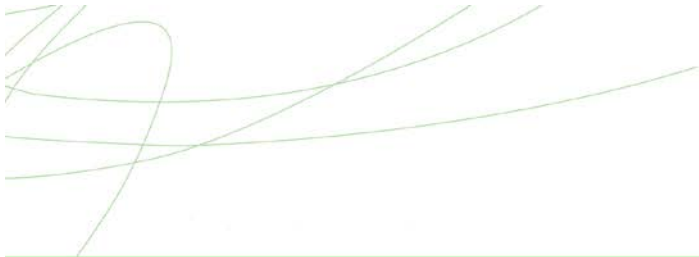
---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Registrering:</b>            | Attest utstedt med enkel registrering.                         |
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                                                         |
| <b>Bygningstype:</b>            | Firemannsbolig                                                 |
| <b>Byggeår:</b>                 | 1964                                                           |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                                                            |
| <b>BRA:</b>                     | 67                                                             |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1                                                              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                                                            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                                                            |
| <b>Teknisk installasjon</b>     |                                                                |
| <b>Oppvarming:</b>              | Elektrisitet<br>Ved                                            |
| <b>Ventilasjon:</b>             | Mekanisk avtrekk                                               |
| <b>Detaljering varmesystem:</b> | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haugenveien 6

Postnr/Sted: 1743 Klavestadhaugen

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 24.06.2020 12:19:29

Energimerkenummer: A2020-1149690

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Thor-Martin Frøyland

Gnr: 1041

Bnr: 127

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 9: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak 10: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### **Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.



**Tips 3: Redusér inne Temperaturen**

Ha en moderat inne Temperatur, for hver grad Temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere Temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

## **Ine Meisund Bredholt / Aktiv**

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 8. januar 2026 17:40  
**Til:** Ine Meisund Bredholt / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260002 (gjelder saksnummer 5510782)

Hei.

Finner ingen påbud på denne adressen og navn. Siste tilsyn 2013.

Vennligst legg ved målnummer videre når dette etterspørres, så blir det enklere for oss å finne riktig 100% på adressen.

Nettkunde kan også sjekke dette selv på "min side" hos Elvia.

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

**Boligopplysninger:**Saksbehandler: H<sup>3</sup> vard Brje

Dato utkjrt: 07.01.26 Side 1 av 2

|                              |                        |                       |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Haugvoll Borettslag          | V <sup>3</sup> r ref.: | 27/24                 |
| Haugenveien 6                | Type:                  | Tilknyttet borettslag |
| 1743 KLAVESTADHAUGEN         | Eiere:                 | Lisa Maria Larsen     |
| Organisasjonsnr: 950 056 258 | Andelsnr:              | 24                    |

**1: Felleskostnader**Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 6 900

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

|                  |                     |       |
|------------------|---------------------|-------|
| Felleskostnader: | Renter              | 1 051 |
|                  | Avdrag              | 1 378 |
|                  | Felleskostnader - 1 | 4 471 |

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

**3: Fellesgjeld**

|                                         |              |                                     |           |
|-----------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 249 978      | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 265 259   |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 5 999 477,60 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 6 366 237 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16290751601, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 07.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 07.01.2026: 1 212 867

Andel av saldo: 50 536

( siste termin 30.03.2033 )

L<sup>3</sup> nenummer: 12110726560, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 07.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28.9

Saldo per 07.01.2026: 1 333 480

Andel av saldo: 55 562

( siste termin 28.02.2033 )

L<sup>3</sup> nenummer: 16362121020, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 07.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 07.01.2026: 3 453 131

Andel av saldo: 143 880

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2020 ( siste termin 30.06.2046 )

**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Tommy Andre Eriksen

Adresse: Haugenveien 8

Postnr/-sted: 1743 KLAVESTADHAUGEN

Telefon: Mob.: 90077577

E-post: taerik@online.no

**6: Ligning - 2024**

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 47 188 | Gjeld:    | 265 259 | Andre inntekter: | 2 139 |
|               |        | Utgifter: | 15 615  |                  |       |

**7: P<sup>3</sup> lydende**

|                         |    |                       |        |
|-------------------------|----|-----------------------|--------|
| P <sup>3</sup> lydende: |    | Opprinnelig innskudd: | 10 000 |
| Andelsnr:               | 24 | Partialobligasjonsnr: | 24     |

**Boligopplysninger:**Saksbehandler: H<sup>3</sup> vard Brje

Dato utkjrt: 07.01.26 Side 2 av 2

|                              |                        |                       |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Haugvoll Borettslag          | V <sup>3</sup> r ref.: | 27/24                 |
| Haugenveien 6                | Type:                  | Tilknyttet borettslag |
| 1743 KLAVESTADHAUGEN         | Eiere:                 | Lisa Maria Larsen     |
| Organisasjonsnr: 950 056 258 |                        |                       |

**8: Bygning/eiendom**Bygge<sup>3</sup> r: 1964G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 1041/127, 1041/130

Bygningstype: Firmannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 7339

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 87374245

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.05.1964

Fnrste innflytting: 01.05.1964

SSBnr: H0202

E tasje: 02

Oppvarmingstype: Strm

Heis: Nei

Parkeringstype: Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()

Systeml<sup>3</sup> s: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom: 3

Livslrp standard: Nei

Kategori: Kategori 1

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjppsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

# **ORDENSREGLER FOR HAUGVOLL BRL**

SIST ENDRET 31. oktober 2022

## **1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

## **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke skal være til sjanse for naboer
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.



#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Felles utgangsdør skal alltid være låst mellom kl.23.00 og 06.00. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Kjøring og parkering**

De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Tomgangskjøring **maks** 1.minutt

#### **6. Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### **7. Andre bestemmelser**

- Vaskerom skal kun være i bruk mellom kl.07.00 og 22.00
- Trappevask skal følges iht. gjeldende turnuslister, om fravær skal vikar skaffes
- Tillitsmannen i de respektive blokkene skal påse at ordensreglene blir fulgt
- Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til tillitsmannen eller styret.

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

### **Retningslinjer for varmepumpe i Haugvoll Borettslag Sarpsborg**

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med NOVAP og f-gass sertifisering.
- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 50dB på utedelen.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping. Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er beboer ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres frittstående på endevegg og i samråd med styret (evt. for 1.etg leiligheter under balkong og frittstående)
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av beboer.
- Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen. Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjenning.

**Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.**

1. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
2. Installatør av varmepumpen med kontaktinformasjon.
3. Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen.
4. Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte og ikke vil være til sjenanse for de som bor under.
5. Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm (bør også tas med styret i en befaring)

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli krevd demontert på beboers bekostning.



## **Vedtekter**

for Haugvoll borettslag org nr. 950056258

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 29.04.04  
Nytt punkt 5-3, vedtatt av generalforsamlingen 09.05.19  
Nytt punkt 5-4, vedtatt av generalforsamlingen 31.10.22

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Haugvoll borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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



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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **5-3 Lading av el-biler og plug-in hybrider (Vedtatt 2019)**

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for el-bil og plug-in hybrid i borettslaget, på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunkt/ladestasjon.
- Ladepunkt/ladestasjon, skal etableres på yttervegg av boligen, etter anvisning fra styret.
- Etablering av ladepunkt skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers sikringsskap.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.

- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningsmassen. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier
- Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.
- Medfører lading av el.bil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen i borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av el.bil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser.

#### **5-4 Andre tiltak (vedtatt 2022)**

(1) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om installering av varmepumper. Andelseiere som ønsker å montere varmepumpe må søke styret. Retningslinjer for søknad og installering av varmepumpe fås av styret.

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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





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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Haugvoll Borettslag

## Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 08.04.2025 kl. 17:30

Sted: SOBBL's 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 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

21.03.2025

### Hilsen styret i Haugvoll Borettslag

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

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

### **1.2 Valg av referent**

### **1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte**

### **1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen**

### **1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden**

## **2. Årsmelding for 2024**

## **3. Regnskap og revisors beretning for 2024**

## **4. Innkomne saker**

Ingen innkomne saker.

## **5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

## **6. Valg**

Styret har bestått av:

Styreleder, Tommy Andre Eriksen  
Styremedlem, Mats Sören Larsson  
Styremedlem, Anita Irene Johansen  
Varamedlem, Kristoffer Remme Moen  
Varamedlem, Ole Bjørn Haugland

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Tommy Andre Eriksen er på valg.

### **6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Ole Bjørn Haugland og Kristoffer Remme Moen er på valg.

### **6.3 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

---

gir med dette fullmakt til:

---

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

Sted og dato: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

---

### Viktig å vite om fullmakter:

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

## Årsmelding for Haugvoll Borettslag for 2024

Haugvoll Borettslag, org.nr. 950056258 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Haugvoll Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 24 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

### Styret har bestått av

Styreleder, Tommy Andre Eriksen, Valgt fra 11.05.2023, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Mats Sören Larsson, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Anita Irene Johansen, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Kristoffer Remme Moen, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Ole Bjørn Haugland, Valgt fra 08.04.2024, Valgt for 1 år

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

### Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Drenering av garasjerekker

Utvidelse parkeringsplass mellom Haugenveien 6 og Haugenveien 8

Byttet/etablert utekraner (frostfrie) i Haugliveien 5,7 og 9.

Byttet ut 2 nye vinduer i Haugliveien 5

Utskifting av verandadører utsatt til januar 2025 (dette pga. leveranse av dører)

Ellers normal vedlikehold utført

### Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Utarbeidet hefte "Bo trygt sammen" og delt ut

Fokus på økonomi, god og sunn drift

Vedlikehold fremover, behov/kartlegging

Mer fokus på informasjon og orientering til alle via portal og sms funksjon

### Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Slutføre utskiftning verandadører januar/februar 2025

Kartlegge videre fremtidig behov vedlikehold

Fokus på økonomi

## Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2025



## Resultatregnskap for Haugvoll Borettslag

|                                       | Note | 2024      | 2023      | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------------------|------|-----------|-----------|---------------|---------------|
| <b>INNTEKTER</b>                      |      |           |           |               |               |
| Innkravde felleskostnader             |      | 1 093 536 | 1 061 856 | 1 093 300     | 1 153 000     |
| Innkravde kostnader finans            |      | 720 864   | 666 144   | 721 000       | 718 900       |
| Innkravde kostnader garasjer          |      | 26 100    | 24 600    | 25 200        | 28 800        |
| Andre inntekter                       | 1    | 0         | 2 000     | 0             | 0             |
| Sum inntekter                         |      | 1 840 500 | 1 754 600 | 1 839 500     | 1 900 700     |
| <b>KOSTNADER</b>                      |      |           |           |               |               |
| Styrehonorar                          | 2    | 45 000    | 45 000    | 48 000        | 47 000        |
| Arbeidsgiveravgift og pensjon         |      | 6 345     | 6 345     | 6 800         | 6 600         |
| Revisjonshonorar                      | 4    | 4 375     | 4 250     | 4 500         | 4 600         |
| Forretningsførerhonorar               |      | 72 338    | 71 034    | 72 500        | 75 400        |
| Drift og vedlikehold                  | 5    | 272 864   | 40 508    | 255 000       | 355 000       |
| TV/bredbånd                           |      | 167 310   | 155 763   | 165 000       | 174 000       |
| Forsikringer                          |      | 99 469    | 90 129    | 101 000       | 116 000       |
| Kommunale avgifter                    |      | 270 989   | -82 758   | 290 000       | 331 000       |
| Eiendomsskatt                         |      | 82 180    | 82 180    | 82 200        | 82 200        |
| Kostnader strøm, energi               |      | 31 853    | 32 715    | 40 000        | 40 000        |
| Andre driftskostnader                 | 6    | 16 038    | 14 792    | 9 600         | 11 600        |
| Sum kostnader                         |      | 1 068 760 | 459 959   | 1 074 600     | 1 243 400     |
| Driftsresultat                        |      | 771 740   | 1 294 641 | 764 900       | 657 300       |
| <b>Finansnetto</b>                    |      |           |           |               |               |
| Utbytte Gjensidige                    |      | 9 704     | 8 537     | 0             | 0             |
| Renteinntekter                        |      | 41 622    | 20 421    | 0             | 0             |
| Rentekostnader                        |      | 374 752   | 323 236   | 375 600       | 353 000       |
| Sum finansielle poster                |      | -323 426  | -294 277  | -375 600      | -353 000      |
| Resultat                              |      | 448 314   | 1 000 364 | 389 300       | 304 300       |
| <b>Disponering av årsresultat</b>     |      |           |           |               |               |
| Overført til/fra opptjent egenkapital |      | 448 314   | 1 000 364 | 0             | 0             |

## Balanse for Haugvoll Borettslag

|                                     | Note  | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                    |       |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |       |                  |                  |
| Varige driftsmidler                 |       |                  |                  |
| Tomt                                | 7, 13 | 391 080          | 391 080          |
| Bygninger                           | 8, 13 | 1 664 878        | 1 664 878        |
| Garasjer / carporter                | 9, 13 | 15 400           | 15 400           |
| Sum anleggsmidler                   |       | 2 071 358        | 2 071 358        |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |       |                  |                  |
| Fordringer                          |       |                  |                  |
| Felleskostnader                     |       | 19 200           | 12 000           |
| Andre fordringer                    | 10    | 291 760          | 266 779          |
| Bankinnskudd og kontanter           |       |                  |                  |
| Innestående bank                    |       | 948 326          | 849 032          |
| Konto for skattetrekk-bundne midler |       | 17               | 17               |
| Sum omløpsmidler                    |       | 1 259 303        | 1 127 828        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                |       | <b>3 330 661</b> | <b>3 199 186</b> |

## Balanse for Haugvoll Borettslag

|                                  | Note   | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |        |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |        |                  |                  |
| Innskutt egenkapital             |        | 2 400            | 2 400            |
| Opptjent egenkapital             |        | -3 423 558       | -3 871 872       |
| Sum egenkapital                  | 11, 12 | -3 421 158       | -3 869 472       |
| <b>GJELD</b>                     |        |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>          |        |                  |                  |
| Pantegjeld                       | 13     | 6 366 237        | 6 709 375        |
| Borettsinnskudd                  | 14     | 240 000          | 240 000          |
| Garasjeinnskudd                  | 14     | 16 800           | 16 800           |
| Sum langsiktig gjeld             |        | 6 623 037        | 6 966 175        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>          |        |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |        | 6 500            | 0                |
| Leverandørgjeld                  |        | 120 299          | 99 478           |
| P <sup>3</sup> Inpte renter      |        | 1 983            | 3 005            |
| Sum kortsiktig gjeld             |        | 128 782          | 102 483          |
| Sum gjeld                        |        | 6 751 819        | 7 068 658        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |        | <b>3 330 661</b> | <b>3 199 186</b> |

Haugvoll Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tommy Andre Eriksen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mats Søren Larsson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anita Irene Johansen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

### Klassifisering av balanseposter

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

### Varige driftsmidler

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

### Bygninger og tomter

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

### Fordringer

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

## Disponible midler

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

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

|                                      | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Disponible midler pr 01.01.          | 1 025 345 | 371 174   |
| Endring disponible midler            |           |           |
| i retts resultat                     | 448 314   | 1 000 364 |
| Avdrag på lån                        | -343 138  | -346 193  |
| i retts endring av disponible midler | 105 177   | 654 170   |
| Disponible midler                    | 1 130 521 | 1 025 345 |
|                                      |           |           |
| Omløpsmidler                         | 1 259 303 | 1 127 828 |
| Kortsiktig gjeld                     | -128 782  | -102 483  |
| Disponible midler                    | 1 130 521 | 1 025 345 |

## Note 1 - Andre inntekter

|                      | 2024 | 2023  |
|----------------------|------|-------|
| 3900 Andre inntekter | 0    | 2 000 |
| Sum                  | 0    | 2 000 |

Konto 3900 Andre inntekter for 2023 gjelder salg av snjefreser.

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

## Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til <sup>3</sup> ha tjenestepensjon (OTP).

## Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

## Note 5 - Drift og vedlikehold

|                                         | 2024    | 2023   |
|-----------------------------------------|---------|--------|
| 6600 Vedlikehold bygning                | 67 751  | 5 408  |
| 6603 Vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de | 205 113 | 35 100 |
| Sum                                     | 272 864 | 40 508 |

Vedlikehold omfatter lypende faste kostnader som gressklipping og snjbrøyting. I tillegg er garasje drenert, det er opparb. noe g<sup>3</sup> rds plass, byttet utekraner og to vinduer er byttet.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelsen av bygningene.

## Note 6 - Andre driftskostnader

|                                             | 2024   | 2023   |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| 6300 Leie av mntelokaler                    | 1 000  | 1 000  |
| 6500 Verktøy og redskap                     | 4 522  | 0      |
| 6550 Driftsmateriell                        | 1 026  | 0      |
| 6860 Kurs og konferanser                    | 3 900  | 7 800  |
| 7400 Kontingent- fradragsberettiget         | 1 817  | 1 792  |
| 7710 Generalforsamling/ <sup>3</sup> rsmøte | 1 875  | 1 875  |
| 7770 Bank og kortgebyr                      | 1 651  | 1 665  |
| 7771 Diverse purregebyr og renter           | -518   | -253   |
| 7790 Andre driftskostnader                  | 765    | 913    |
| Sum                                         | 16 038 | 14 792 |

Andre driftskostnader konto 7790 gjelder bevertning dugnad og sms i portalen.

### Note 7 - Tomt

Tomt Gnr. 1041 Bnr. 127 og Bnr. 130 ble kjøpt i 2003 for kr 391 080.

### Note 8 - Bygninger

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Opprinnelig kostpris 1963                                                                           | 1 197 205 |
| P <sup>3</sup> kostning                                                                             | 467 673   |
| Bokført verdi 31.12.                                                                                | 1 664 878 |
| Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. |           |

### Note 9 - Garasjer/Carporter

|                                                                                                    |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Opprinnelig kostpris 1963                                                                          | 30 800  |
| Riving av garasjer                                                                                 | -15 400 |
| Bokført verdi 31.12.                                                                               | 15 400  |
| Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. |         |

### Note 10 - Andre fordringer

|                                                              | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------------------|---------|---------|
| 1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb <sup>3</sup> nd mm. | 291 760 | 266 779 |
| Sum                                                          | 291 760 | 266 779 |

### Note 11 - Endringer egenkapital

|                    | 2024       | 2023       |
|--------------------|------------|------------|
| Egenkapital 01.01. | -3 869 472 | -4 869 836 |
| i rets resultat    | 448 314    | 1 000 364  |
| Egenkapital 31.12. | -3 421 158 | -3 869 472 |

### Note 12 - Egenkapital

Balansen i <sup>3</sup> rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p<sup>3</sup> basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til <sup>3</sup> vN re positiv av styret i borettslaget.



### Note 13 - Pantegjeld

|                                                  |              |              |              |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Kreditor:                                        | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
| L <sup>3</sup> nenummer:                         | 16362121020  | 12110726560  | 16290751601  |
| L <sup>3</sup> netype:                           | Annuitet     | Annuitet     | Annuitet     |
| Opptaks <sup>3</sup> r:                          | 2020         | 2006         | 2003         |
| Rentesats:                                       | 5.70 %       | 5.70 %       | 5.70 %       |
| Beregnet innfridd:                               | 30.06.2046   | 30.03.2033   | 30.03.2033   |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelr <sup>p</sup> : | 4 015 000    | 3 500 000    | 3 461 552    |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:                    | 3 623 687    | 1 615 918    | 1 469 770    |
| Avdrag i perioden:                               | 81 976       | 136 761      | 124 401      |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:                    | 3 541 711    | 1 479 158    | 1 345 368    |

### Pantegjeld

|                                                               |              |                   |                 |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
|                                                               | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 24           | 265 260           | 6 366 240       |

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi p<sup>3</sup> pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

### Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1963 kr 240 000. Garasjeinnskudd kr 16 800.

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

## Resultat og balanse med noter for Haugvoll Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Haugvoll Borettslag**

|             |                              |            |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder  | Tommy Andre Eriksen (sign.)  | 13.03.2025 |
| Styremedlem | Mats Sören Larsson (sign.)   | 11.03.2025 |
| Styremedlem | Anita Irene Johansen (sign.) | 11.03.2025 |



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Haugvoll Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Haugvoll Borettslag som viser et overskudd på kr 448 314. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### *Etter vår mening*

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

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

#### *Øvrig informasjon*

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

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





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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 13. mars 2025

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haugvoll Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 17:30 - SOBBL's lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Helen Kjøniksen

### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Helen Kjøniksen

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 11

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 11

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Helen Kjøniksen

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

**Vedtak:**

Valgt ble: Tove Lunde og Camilla Desiree Helgesen

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

### **3. Regnskap og revisors beretning for 2024**

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

### **4. Innkomne saker**

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker.

### **5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Styreleder bevilges ett honorar på kr 30.000.

Styremedlemmene bevilges ett honorar på kr 7.500 hver.

**Vedtak:**

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Tommy Andre Eriksen er på valg.

Forslag: Tommy Andre Eriksen stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Tommy Andre Eriksen

#### **6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Ole Bjørn Haugland og Kristoffer Remme Moen er på valg.

Forslag: Ole Bjørn Haugland og Kristoffer Remme Moen stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Ole Bjørn Haugland og Kristoffer Remme Moen

#### **6.3 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

**Vedtak:**

Valgt ble

Delegat: Tommy A. Eriksen

Varadelegat: Mars S. Larsson

Protokollen ble referert før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 08.04.25

Helen Kjøniksen, møteleder (sign.)

Camilla D. Helgesen, protokollvitne (sign.)

Tove Lunde, protokollvitne (sign.)



JP/kej

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag,

S a r p s b o r g.

Ferdigattest for 6 stk. 4-mannsboliger på  
eiendommen gnr. 41 bnr. 127 og gnr. 41 bnr.  
130 meddeles herved.

Skjeberg, den 28.mai 1964.

kommuneingeniør

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.  
Jfr. § 99 nr. 1.

|                                        |               |                                  |                                             |         |             |
|----------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse)                   |               | Matr.nr.                         | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Haugevn. 6, 1740 Bergenhaugen.         |               |                                  |                                             |         | 41 127/130  |
| Arbeidets art                          | Byggets art   | Søknadens dato                   | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| (Gjenoppbygging etter brann)<br>nybygg | firemannsbolk | 13.6.1977                        | dato 20.6.1977 sak 316/77                   |         |             |
| Byggherrens navn                       |               | Adresse                          |                                             | Telefon |             |
| Haugvoll borettslag, v/SBBL,           |               | St. Mariest. 79, 1700 Sarpsborg. |                                             |         |             |
| Anmelderens navn                       |               | Adresse                          |                                             | Telefon |             |
| NBBL - Østfoldkontoret,                |               | Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.     |                                             |         |             |
| Ansvarshavendes navn                   |               | Adresse                          |                                             | Telefon |             |
| Eivind Normann Nilsen,                 |               | 1600 Fredrikstad.                |                                             |         |             |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 1.6.1978

bygningssjefen

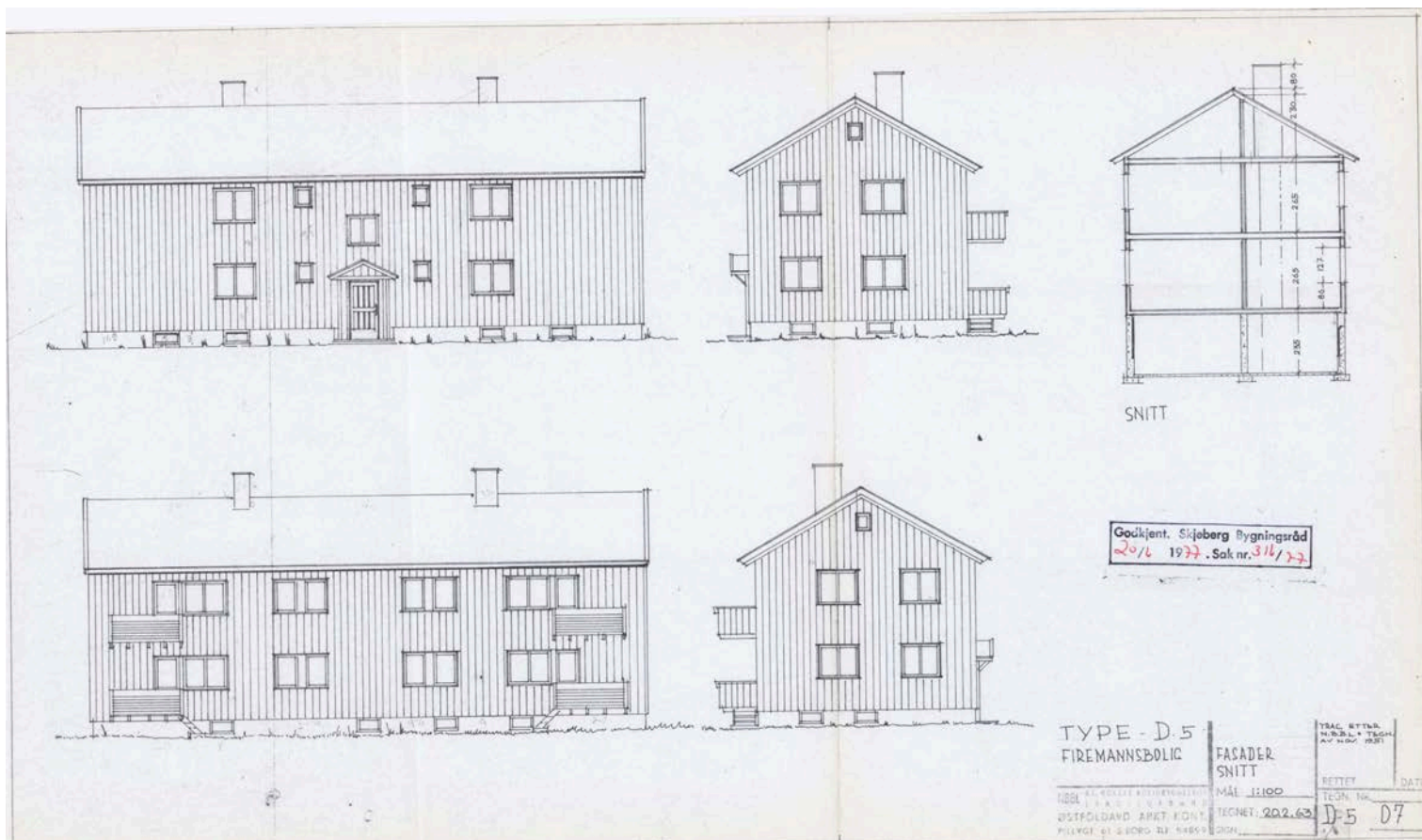
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggebymyndighet
- ☐
- ☐

Gvonn G. Wallin.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.





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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

| Type  | Adresse       | Br.enhet | Eiendom  | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------|----------|----------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Haugenveien 6 | H0202    | 1041/127 | 116 | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Andelseiere

| Navn<br>ID                       | Rolle<br>Andel      | Adresse<br>Poststed   | Status<br>Kategori |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| LARSEN LISA MARIA<br>231291***** | Eiendomsrett<br>1/1 | HAUGENVEIEN 6<br>1743 | Bosatt             |

### Vegadresse: Haugenveien 6

### Adressetilleggsnavn:

|            |                      |           |                          |
|------------|----------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1743 KLAVESTADHAUGEN | Kirkesogn | 02020204 Hafslund        |
| Grunnkrets | 1313 Kala            | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 8 Borgen             |           |                          |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 6  | 145917832  |     | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Tatt i bruk (TB) | 15.05.1964 |

### 6: Bygning 145917832: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.05.1964

### Bygningsdata

|                  |                             |                    |     |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                   | BRA Bolig          | 464 |
| Sefrakminne      | Nei                         | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                         | BRA Totalt         | 464 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                         | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk        | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk            | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Biobrensel, Elektrisitet    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter   | 4   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 15.05.1964 | 16.02.1994 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 44        | 0         | 44      | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 2           | 142       | 0         | 142     | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 2           | 142       | 0         | 142     | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 136       | 0         | 136     | 0         | 0         | 0       |

## Borettslag

|         |                              |              |           |
|---------|------------------------------|--------------|-----------|
| Navn    | Haugvoll Borettslag          | Org.nr       | 950056258 |
| Adresse | Postboks 335, 1702 SARPSBORG | Ant. andeler | 6         |

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

| Type         | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 1041/127   | 6898.7         |                |
| Grunneiendom | 1041/130   | 561            |                |



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

|            |                                     |          |      |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105                                | Gårdsnr. | 1041 | Bruksnr. | 127 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Haugenveien 6, 1743 KLAVESTADHAUGEN |          |      |          |     |          |  |             |  |

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   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 6 780 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende                                                                                                                                 |
|                | <b>Delareal</b> 1 162 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H320_aktksomhet overvann<br><b>KPFare</b> Flomfare                                                                                                      |
|                | <b>Delareal</b> 3 057 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H310_Aktksomhet kvikkleire<br><b>KPFare</b> Ras- og skredfare                                                                                           |



|                              |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Delareal</b>              | 6 m <sup>2</sup>                               |
| <b>KPHensynsonenavn</b>      | 27047                                          |
| <b>KPDetaljering</b>         | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde           |
| <b>Delareal</b>              | 6 899 m <sup>2</sup>                           |
| <b>BestemmelseOmrådenavn</b> | BS_Lav-moderat fortetting                      |
| <b>KPBestemmelseHjemmel</b>  | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| <b>Delareal</b>              | 118 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Arealbruk</b>             | Veg,Nåværende                                  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 27047                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Navn</b>           | Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem                                                                                                                                                                           |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 14.12.2023                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11477/27047%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.10.2023.PDF">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11477/27047%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.10.2023.PDF</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal<br><b>Felt navn</b> o_AVG3                                                                                                              |

|               |               |                 |    |
|---------------|---------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3105 1041/127 |                 |    |
| Utskriftsdato | 06.01.2026    | Antall datasett | 17 |

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

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

## 5 Berørte datasett

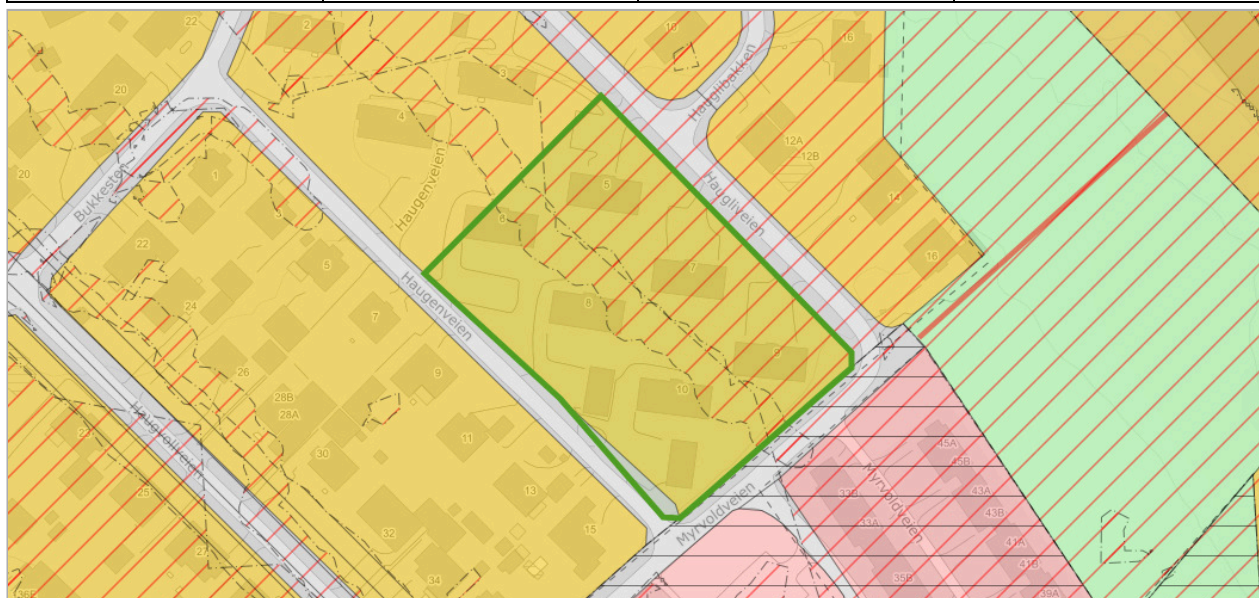
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

## 12 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



## Om datasettet

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

## Tegnforklaring

|                                                           |                                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg                | Bebyggelse og anlegg - Nåværende                     |
|                                                           | Bebyggelse og anlegg - Framtidig                     |
| KpArealformålOmråde - Grønnstruktur                       | Tjenesteyting - Nåværende                            |
|                                                           | Frømråde - Nåværende                                 |
| KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur | Veg - Nåværende                                      |
| KpFareSone                                                | Rasfare                                              |
|                                                           | Flomfare                                             |
| KpStøySone                                                | Gul sone iht. T-1442                                 |
| KpDetaljeringsSone                                        | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| KpBestemmelseOmråde                                       | Bestemmelseområde                                    |
| KpFareGrense                                              | Faresone grense                                      |
| KpStøyGrense                                              | Støysonегrense                                       |
| KpDetaljeringsGrense                                      | Detaljeringsgrense                                   |
| KpBestemmelseGrense                                       | Bestemmelsegrense                                    |
| KpOmråde                                                  | Kommuneplanområde                                    |
| KpArealGrense                                             | Grense for arealformål                               |
| KpSamferdselLinje                                         | Hovedveg - Framtidig                                 |

## Kommuneplanområde

| PlanID | Plannavn                                     | Link                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 201701 | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701) |

## Formålsområde

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

## Bestemmelseområde

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

## Detaljeringsone

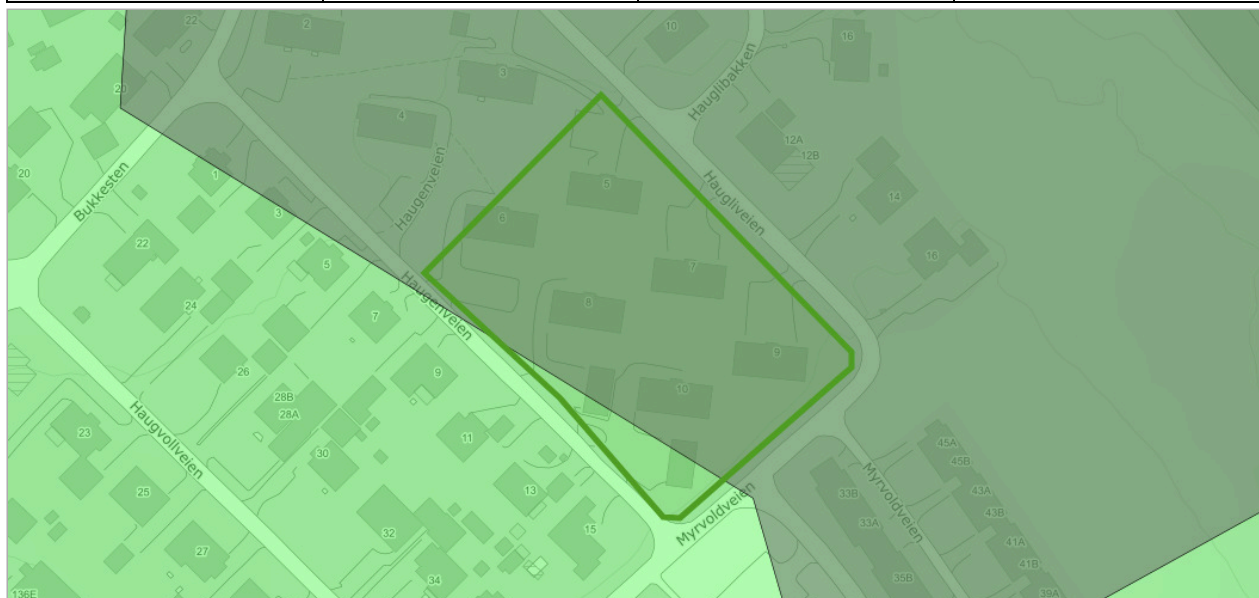
| Detaljeringsone                            | Hensynsonenavn |
|--------------------------------------------|----------------|
| (910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde | 27047          |

**Faresone**

| <b>Fare</b>             | <b>Hensynsonenavn</b>     |
|-------------------------|---------------------------|
| (320) Flomfare          | H320_aktsomhet overvann   |
| (310) Ras- og skredfare | H310_Aktsomhet kvikkleire |

## KVIKKLEIRE

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 10.12.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

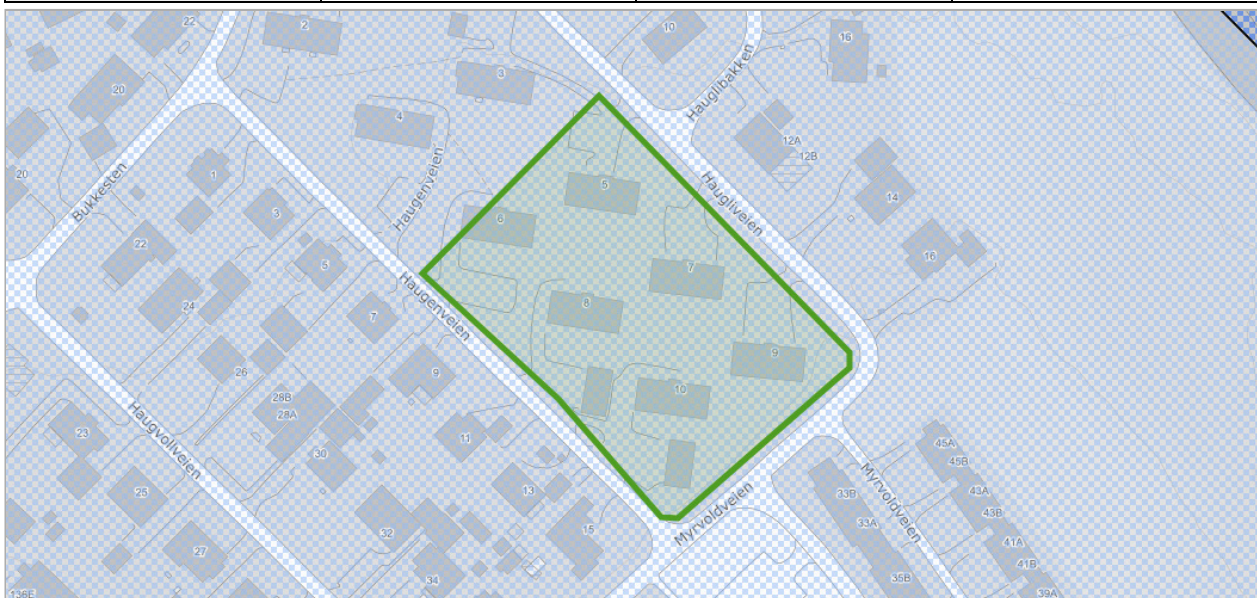
|                        |
|------------------------|
| Kvikkleiredekning      |
| ■ Kartlagt             |
| ■ Kvikkleiresone       |
| ■ Ingen kvikkleirefare |

### Objekter

| Navn             | Faregrad | Faktaark                                                                                                                                                               |
|------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Område uten fare | Ingen    | <a href="https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune/">Faktaark</a> (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune/) |

## 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 aksonhetskart er imidlertid svært grovmasket.

### Tegnforklaring



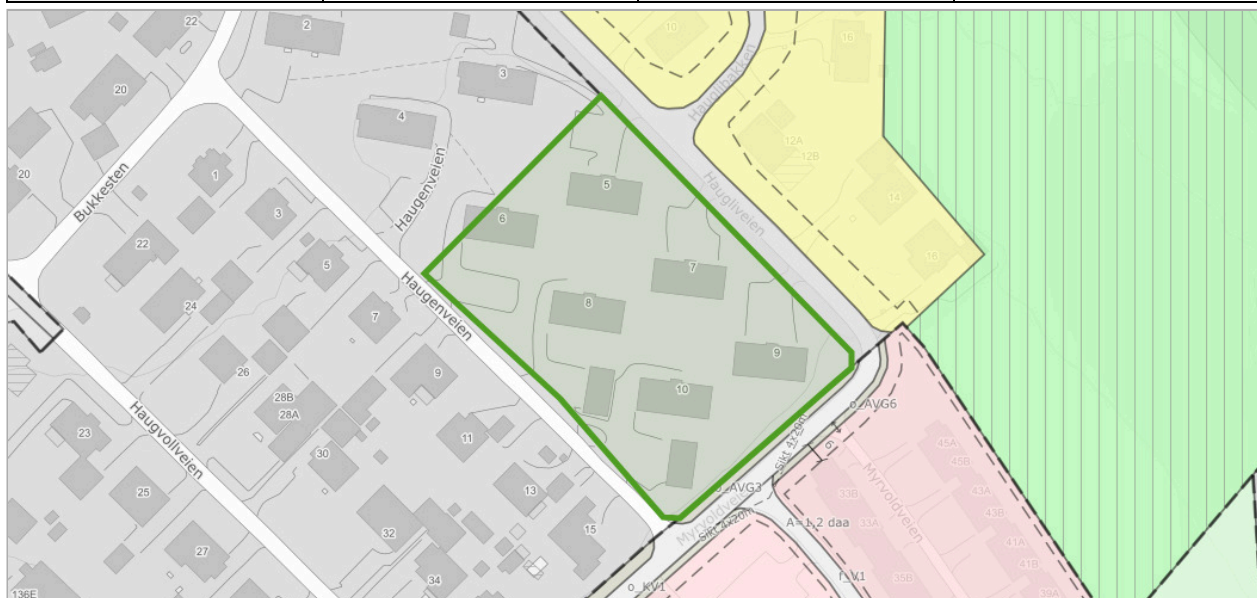
### Objekter

| Mulighet for marin leire | Løsmasstype                |
|--------------------------|----------------------------|
| Middels                  | Randmorene/randmorenebelte |



## REGULERINGSPLAN

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|                                                            |                                           |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| RbFormål/Område - Offentlige trafikkområder                | Kjøreveg                                  |
| RbFormål/Område - Byggeområder                             | Gangveg                                   |
| RbFormål/Område - Boliger med tilhørende anlegg            |                                           |
| RbFormål/Område - Spesiellområder                          | Idrettsanlegg ikke offentlig tilgjengelig |
| RpArealformål/Område - Grønnstruktur                       | Friområde                                 |
| RpArealformål/Område - Samferdsel og teknisk infrastruktur | Veg                                       |
| RpArealformål/Område - Bebyggelse og anlegg                | Kjøreveg                                  |
| RpOmråde                                                   | Annen veggrunn grøntareal                 |
| RpFormål/Grense                                            | Tjenesteyting                             |
| RpGrense                                                   | Planområde                                |
| RpJuridiskLinje                                            | Planens begrensning                       |
| RpPåskrift                                                 | Planens begrensning                       |
|                                                            | Planens begrensning                       |
|                                                            | Byggegrense                               |
|                                                            | Frisiktslinje                             |
|                                                            | Målelinje avstandslinje                   |
|                                                            | Målelinje avstandslinje symbol            |
|                                                            | Felt navn                                 |
|                                                            | Areal                                     |
|                                                            | Bredde                                    |
|                                                            | Udefinert                                 |

### Planområde

| PlanID | Plannavn                                    | Link                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27016  | Kalabanen                                   | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=27016">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27016) |
| 27047  | Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=27047">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27047) |

### Formålsområde - Pbl 1985

| Feltbetegnelse | Reguleringsformål | Utnyttelse |
|----------------|-------------------|------------|
| Kjørevei       | (310) Kjørevei    | -          |

### Formålsområde - Pbl 2008

| Feltbetegnelse | Reguleringsformål                  |
|----------------|------------------------------------|
| o_AVG3         | (2019) Annen veggrunn - grøntareal |



## REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

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



### Om datasettet

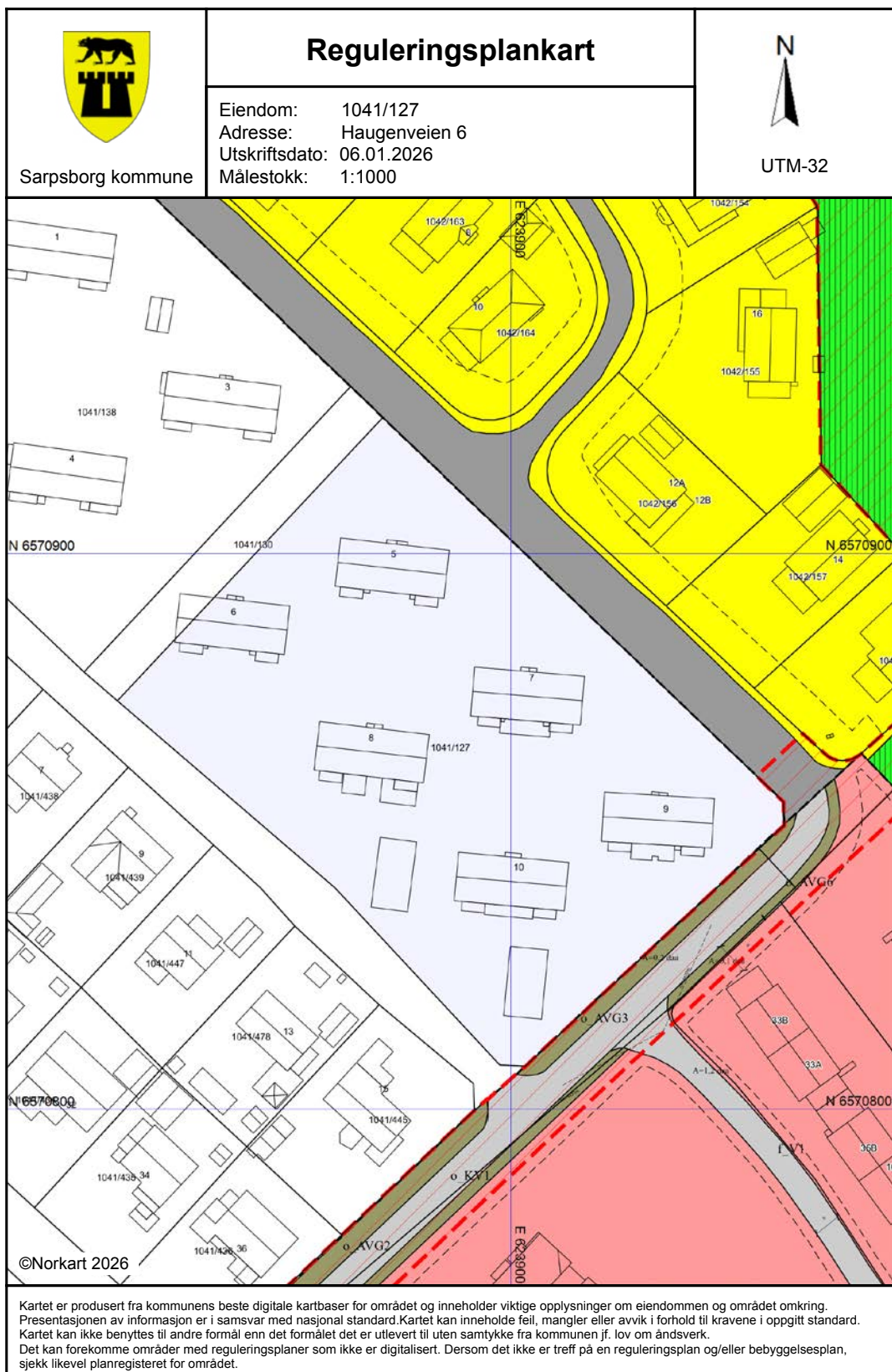
Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

### Tegnforklaring

|          |                     |
|----------|---------------------|
| RpOmråde | Planforslag         |
| RpGrense | Planens begrensning |
|          | Planens begrensning |
|          | Planens begrensning |

### Planområde

| PlanID | Plannavn | Link                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 202402 | Kala     | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=202402">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=202402) |



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|    | Område for planforslag                                   |
|    | Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)              |
|    | Område for boliger med tilhørende anlegg                 |
|    | Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25) |
|    | Kjøreveg                                                 |
|    | Gang-/sykkelveg                                          |
|    | Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)                |
|    | Anlegg for lek                                           |
|    | Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)            |
|    | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig         |
|    | Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)      |
|    | Tjenesteyting                                            |
|    | Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn                |
|    | Veg                                                      |
|    | Kjøreveg                                                 |
|    | Fortau                                                   |
|    | Gang/sykkelveg                                           |
|    | Annen veggrunn - grøntareal                              |
|    | Parkering                                                |
|    | Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)               |
|   | Friområde                                                |
|  | Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)                |
|  | Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø                 |
|  | Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200               |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde                    |
|  | Planens begrensning                                      |
|  | Planens begrensning                                      |
|  | Formålsgrense                                            |
|  | Byggegrense                                              |
|  | Frisiktslinje                                            |
|  | Målelinje/Avstandslinje                                  |
|  | Avkjørsel                                                |
| Abc                                                                                 | Påskrift feltnavn                                        |
| Abc                                                                                 | Påskrift areal                                           |
| Abc                                                                                 | Påskrift utnyttning                                      |
| Abc                                                                                 | Påskrift bredde                                          |



Sarpsborg  
kommune

## **Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem**



**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 14.12.2023**

**Datert: 12.05.2023    Revidert: 24.10.2023**

**Planen er utarbeidet av COWI AS**

| <b>Innholdsfortegnelse</b>                                                | <b>SIDE</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1 FORMÅLSPARAGRAF .....</b>                                            | <b>4</b>    |
| <b>2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER.....</b>                            | <b>4</b>    |
| 2.1 Bebyggelse og anlegg .....                                            | 4           |
| 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....                       | 4           |
| 2.3 Grønnstruktur .....                                                   | 4           |
| 2.4 Hensynssoner .....                                                    | 4           |
| <b>3 FELLESBESTEMMELSER .....</b>                                         | <b>5</b>    |
| 3.1 Kulturminner.....                                                     | 5           |
| 3.2 Støy .....                                                            | 5           |
| 3.3 Luftforurensing .....                                                 | 5           |
| 3.4 Estetik og miljøkvalitet (stedstilpassing av tiltak).....             | 5           |
| 3.5 Overvannshåndtering .....                                             | 5           |
| 3.6 Forurensing i grunnen .....                                           | 6           |
| 3.7 Naturmangfold og massehåndtering .....                                | 6           |
| 3.8 Universell utforming .....                                            | 6           |
| 3.9 Energi.....                                                           | 6           |
| 3.10 Felles uteoppholdsarealer.....                                       | 7           |
| 3.11 Renovasjon.....                                                      | 7           |
| 3.12 Avkjørselspiler .....                                                | 7           |
| 3.13 Byggetrinn.....                                                      | 7           |
| <b>4 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....</b>                                        | <b>7</b>    |
| 4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1).....                      | 7           |
| 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T2).....                      | 8           |
| 4.3 Offentlig privat tjenesteyting (o_T3).....                            | 8           |
| <b>5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....</b>                  | <b>9</b>    |
| 5.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur..... | 9           |
| 5.2 Kjørve (o_KV1) .....                                                  | 9           |
| 5.3 Veg (f_V1) .....                                                      | 9           |
| 5.4 Fortau (o_FO1 - o_FO2).....                                           | 9           |
| 5.5 Gang- og sykkelvei (o_GS1) .....                                      | 9           |
| 5.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG7).....                    | 9           |
| 5.7 Parkering (f_P1).....                                                 | 9           |
| <b>6 GRØNNSTRUKTUR.....</b>                                               | <b>10</b>   |
| 6.1 Friområde (o_FRI1 - o_FRI2) .....                                     | 10          |
| 6.2 Park (o_PA1) .....                                                    | 10          |
| <b>7 HENSYNSSONER.....</b>                                                | <b>10</b>   |
| 7.1 Frisiktsone (H140_1 - H140_2).....                                    | 10          |
| 7.2 Støysone (H220_1 - H220_2) .....                                      | 10          |
| 7.3 Ras- og skredfare (H310_1).....                                       | 10          |
| 7.4 Hensyn friluftsliv (H530_1).....                                      | 10          |
| 7.5 Bevaring kulturmiljø (H570_1) .....                                   | 10          |



---

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| <b>8</b> | <b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER .....</b>    | <b>10</b> |
| 8.1      | Før rammetillatelse .....              | 10        |
| 8.1.1    | Forurensning i grunn .....             | 10        |
| 8.1.2    | Geotekniske vurderinger .....          | 11        |
| 8.1.3    | VA og slukkevann .....                 | 11        |
| 8.1.4    | Utomhusplan .....                      | 11        |
| 8.1.5    | Energi .....                           | 11        |
| 8.1.6    | Miljøoppfølgingsplan .....             | 11        |
| 8.1.7    | Avfallshåndtering i anleggsfasen ..... | 11        |
| 8.1.8    | Renovasjonsteknisk plan .....          | 11        |
| 8.1.9    | Overvannshåndtering .....              | 11        |
| 8.1.10   | Veitekniskplan .....                   | 12        |
| 8.2      | Før igangsettingstillatelse .....      | 12        |
| 8.2.1    | Overvannshåndtering .....              | 12        |
| 8.2.2    | Frisikt .....                          | 12        |
| 8.2.3    | Beskyttelse av omgivelsene .....       | 12        |
| 8.3      | Før bebyggelsen kan tas i bruk .....   | 12        |
| 8.3.1    | Parkering .....                        | 12        |
| 8.3.3    | Vann, avløp og overvann .....          | 12        |

## 1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av Haugvoll sykehjem. Planen legger til rette for 60 nye sykehjemsplasser og samling av hjemmesykepleierne i helse og omsorg øst for Sarpsborg kommune. Planen skal tilpasses nærmiljøet, ivareta de grønne arealene rundt bygningene og samtidig legge til rette for en utvikling av helse og omsorgstilbudet på Haugvoll. Innenfor planområdet er det planlagt å utvide sykehjemsarealet, mens omsorgsboligene i nord og øst beholdes i hovedsak uendret. Det forutsettes bevart sammenhengende grøntarealer i nord og øst som også kan benyttes av nærmiljøet.

## 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

### 2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, nr. 1)

- Bebyggelse og anlegg (BA1 – BA2)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_T1 – o\_T3)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, nr. 2)

- Veg (f\_V1)
- Kjøreveg (o\_KV1 – o\_KV2)
- Fortau (o\_FO1 – o\_FO2)
- Gang-/sykkelveg (o\_GS1)
- Annen vegggrunn – grøntareal (o\_AVG1 – o\_AVG7)
- Parkering (f\_P1)

### 2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, nr. 3)

- Friområde (o\_FRI1 – o\_FRI2)
- Park (o\_PA1)

### 2.4 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone (H140\_1 – H140\_2)
- Støysone (H220\_1 – H220\_2)
- Ras- og skredfare (H310\_1)
- Hensyn friluftsliv (H530\_1)
- Bevaring kulturmiljø (H570\_1)



### 3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

#### 3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

- a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.
- b) Pilegrimsleden skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse.

#### 3.2 Støy

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a) Anleggets bidrag til støy ved omkringliggende boliger skal ikke medføre overskridelse av anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 2.
- b) Støy i anleggsperioden skal ikke overstige anbefalte grenseverdier gitt i T-1442/2021 tabell 4. Ved forventede overskridelser av støygrensene skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen.

#### 3.3 Luftforurensing

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal ligge til grunn både i bygg- og anleggsfasen og etter ferdigstillelse. Dersom det blir overskridelser av verdiene i T-1520 skal det settes inn avbøtende tiltak.

#### 3.4 Estetikk og miljøkvalitet (stedstilpassing av tiltak)

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a) Nye bygg skal ha god arkitektonisk kvalitet og utforming. Bygningene skal utformes med materialer/farger slik som tre eller annet materiale som er tilpasset eksisterende bebyggelse. Materialvalg skal inngå i et helhetlig og stedstilpasset bygningsmiljø. Det forutsettes at bygningene brytes opp i flere enheter i henhold til planens intensjoner. Materialvalg og løsninger skal også vurderes ut fra kommunens klimamål. Arkitektonisk utforming og klimatilpasset løsninger skal dokumenteres i rammesøknaden.
- b) Nybygg skal tilpasses områdets topografi. Det skal sikres gode oppholdsarealer til hver av sykehjemmens enheter, og uteområdene skal ha gode lys og oppholdsfunksjoner. Utearealene skal beplantes etter intensjoner i vedlagt utomhusplan, datert 12.05.2023, og videreutvikles i utomhusplanen til rammesøknad.
- c) Uteoppholdsarealene innenfor utbyggingsområdene skal i størst mulig grad være tilgjengelige for allmenheten.

#### 3.5 Overvannshåndtering

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann; "Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør (aug. 2018 eller senere versjoner)", skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- b) Overvannshåndteringen skal følge tretrinnstrategi i henhold til NVE sine retningslinjer, hvor naturbaserte og åpne løsninger prioriteres. Overvann skal håndteres lokalt/på egen tomt, dvs. gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens

selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

- c) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- d) Overvannsplan datert 22.09.2023 viser prinsipper for plassering av overvannstiltak, og denne planen skal følges i den videre planlegging. Til igangsettelsestillatelsen skal det utarbeides mer detaljert overvannsplan knyttet til hvert byggetrinn. Dersom utformingen skal justeres i forhold til planen fra 22.09.2023 må løsningen gi like god eller bedre fordrøyning av overvann og sikre flomveiene. Plan for håndtering av overvann er sikret i rekkefølgebestemmelser § 8.

### 3.6 Forurensing i grunnen

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a) Eventuell forurensning fra grunnen skal ikke føre til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer. Dersom det under gravearbeid oppstår mistanke om forurensning i grunnen eller det oppdages forurensning i grunnen, skal alt arbeid stanses umiddelbart og miljømyndighetene i kommunen varsles.
- b) TA-2553/2009 og NS-ISO-10381-5:2005 skal legges til grunn ved prøvetaking og tolking av prøveresultater.

### 3.7 Naturmangfold og massehåndtering

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes. En plan for massehåndtering må utarbeides i tråd med rapport M-982 «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter» som skal følges ved massehåndtering. Tiltaksplan skal utarbeides av byggherre før rammetillatelse kan godkjennes. Det skal utføres etterundersøkelse/kontroll, for å se om gjennomførte tiltak med fremmede arter var vellykket, og om det ev. har kommet nye forekomster med fremmede arter. Dersom det spirer fremmede arter etter endt anleggsarbeid, skal det gjøres bekjempingstiltak.
- b) Massehåndteringsplanen skal også beskrive hvordan alle masser skal håndteres internt og eventuelt fjernes fra området.
- c) For tiltak i anleggsperioden, nær trær som forutsettes bevart, skal det foreligge en sikringsplan som skal utformes i tråd med faglige råd.
- d) Ny beplantning skal i størst mulig grad knyttes til norske arter og arter fra nærområdet. Det skal ikke benyttes arter oppført på norsk fremmedartsliste.

### 3.8 Universell utforming

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

- a) Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av sykehjemmets lokaler og felles utearealer samt gangadkomster til hovedinnganger. NS 11001-1:2018 skal ligge til grunn.
- b) Øvrige bygg, og deler av bygg, skal følge krav til tilgjengelighet i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

### 3.9 Energi

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a) Det skal ikke gjøres inngripen i terreng som fører til redusert høyde opp til luftledninger, uten at dette er avklart med linjeeier.
- b) Uisolert ledning skal ha byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning.

- c) Ved isolert ledning er det tillatt med bygg under linjen, dersom vertikal avstand er over 2,5 meter. Endringer utover dette må avklares med linjeeier.
- d) Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra nettstasjoner. Endringer utover dette må avklares med linjeeier.
- e) Nettstasjon kan oppføres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Endringer utover dette må avklares med linjeeier.

### 3.10 Felles uteoppholdsarealer

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

- a) Mellom bebyggelse, veganlegg og parkering på bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides områder med grønne kvaliteter. Med grønne kvaliteter menes vegetasjon, som trær, gressflater, busker og hekker.
- b) Størrelse og utforming av områder med grønne kvaliteter skal følge hovedintensjonen i utomhusplan, datert 12.05.2023.
- c) Det tillates vannbed/drenedringbed i område for park, i grønne flater og o\_T2, jf. utomhusplanen. Utomhusplan, datert 12.05.2023 skal være retningsgivende, men den kan justeres dersom endringene gir like bra eller bedre utearealer. Utomhusplanen som skal følge rammesøknad skal vektlegge og skape gode oppholds- og gangarealer, og hovedinngangspartiet skal vektlegges spesielt.

### 3.11 Renovasjon

- a) Renovasjonstekniskplan skal utarbeides i tråd med kommunens veileder.
- b) Manøvreringsareal eller snuareal til hentebil skal sikres ved endelig plassering av renovasjonspunktet.

### 3.12 Avkjørselspiler

- a) Avkjørselspilene er ikke juridisk bindende, men ment som veiledende i forhold til på hvilken vei avkjørsel skal skje. Nødvendig trafiksikkerhet skal sikres ved avkjørsel. Endelig plassering skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.
- b) Endelig plassering av adkomst for o\_T1 skal tegnes inn i utomhusplanen, jf. krav om utomhusplan i bestemmelse 8.1.15.

### 3.13 Byggetrinn

- a) Prosjektet tillates oppdelt i byggetrinn.
- b) Vei, parkering, uteoppholdsarealer, overvannshåndtering og lekeområder skal bygges ut i takt med hvert byggetrinn. Det stilles da ikke krav om at alt skal bygges ut med en gang. Vei og nevnte tiltak må være tilknyttet byggetrinnet.
- c) Ved igangsetting av hvert byggetrinn skal avkjørsel dokumenteres i en oppdatert utomhusplan, jf. § 3.12 b).

## 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-5, nr. 1)

### 4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_T1)

- a) Innenfor feltet kan det opparbeides bebyggelse til offentlig tjenesteyting. Felt o\_T1 skal være offentlig areal. Det kan også etableres interne veier, parkering, trafostasjon og andre tekniske installasjoner tilknyttet bebyggelsen.

- b) Det skal opparbeides minimum 1 sykkelparkering per omsorgsbolig og minimum 3 per 100m<sup>2</sup> BRA kontor. Minimum 25% av disse skal ha overbygg. Det skal tilrettelegges for lademulighet. Standarden skal være i samsvar med kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- c) Endelig plassering av både sykkel- og bilparkering skal vises i utomhusplan. Til utomhusplanen skal det utarbeides en mobilitetsplan som skal styrke grønn mobilitet.
- d) Adkomst fra Myrvoldveien er vist med adkomstpil i plankartet. Ved etablering av ny bygningsstruktur kan adkomst justeres slik at trafiksikkerhet opprettholdes.
- e) Det skal opprettholdes god fremkommelighet og forbindelse til nærmiljø.
- f) Maksimal utnyttelse for felt o\_T1 er 66% BYA inklusivt parkeringsareal og 24 500 m<sup>2</sup> BRA eksklusivt parkeringsareal. Arealstørrelse på o\_T1 er på ca. 24,1 daa.
- g) Maksimal byggehøyde som tillates er 18 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng. Eventuelle tekniske installasjoner og solcelleanlegg kommer i tillegg. Ved byggehøyder over 14 meter skal det foreligge sol og skyggeillustrasjoner. Tiltakets skyggevirkning i forhold til nærliggende byggeområder og viktige uteplasser skal vektlegges spesielt i rammesøknaden. Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 3 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate (gjelder ikke for solceller) og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.
- h) Det kan etableres maksimalt 172 parkeringsplasser. Hvis antallet overstiger 150 plasser, skal disse etableres i overdekket parkeringsanlegg. 30% av parkeringsplassene skal ha fremlagt strøm og 10% skal ha lading.
- i) Minstekrav til parkering for forflytningshemmede er på 5% av antall parkeringsplasser i planområdet. Utforming til parkering for forflytningshemmede skal være på minimum 4,5 meter x 6 meter. Plassene skal være så nært inngangsparti som mulig, og skal være universelt utformet.
- j) Det skal etableres lekeapparater iht. intensjonene i utomhusplan datert 12.05.2023. Størrelsen på oppholds- og grøntarealer (dvs. utomhusarealer minus parkerings- og kjørearealer) skal minimum være 7 500 m<sup>2</sup>. Parkeringsplassene skal brytes opp med vegetasjon og gressarmering som vist i utomhusplanen, datert 12.05.2023.
- k) Endelig plassering av bygg D i utomhusplan skal avgjøres ved søknad om rammetillatelse. Dette for å vurdere om det kan være en mer hensiktsmessig plassering som beslaglegger mindre av det opparbeidede parkarealet.

#### 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_T2)

- a) Maksimal utnyttelse for o\_T2 er 35% BYA og 3000 m<sup>2</sup> BRA. Arealstørrelse på o\_T2 er på ca. 7,2 daa.
- b) Maksimal byggehøyde som tillates er 9 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng.
- c) Det tillates ikke flere boenheter utover eksisterende situasjon, med unntak av ubebygde tomt. Tomten kan bebygges med samme tetthet og høyde som eksisterende bebyggelse i området.
- d) Det skal opparbeides maks en biloppstillingsplass og to sykkelparkingsplasser, per omsorgsbolig.

#### 4.3 Offentlig privat tjenesteyting (o\_T3)

- a) Maksimal utnyttelse for felt o\_T3 er 35% BYA og 6000 m<sup>2</sup> BRA. Arealstørrelse på o\_T3 er på ca. 10 daa.
- b) Maksimal byggehøyde som tillates er 9 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng.
- c) Det tillates ikke flere boenheter utover eksisterende situasjon. Det skal opparbeides maks en biloppstillingsplass og to sykkelparkingsplasser, per omsorgsbolig.

## **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(Jf. pbl § 12-5, nr. 2)

### **5.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Utforming av kryssløsning, adkomstvei og fortau skal utformes iht. kommunens standard.

### **5.2 Kjørevei (o\_KV1)**

Kjørevei (o\_KV1) skal benyttes som adkomst fra Skjebergveien.

### **5.3 Veg (f\_V1)**

- a) Veien skal benyttes som adkomst til Haugvoll sykehjem.
- b) Veien kan justeres ut fra plassering av ny bebyggelse, men skal i hovedsak ligge ved angitt formål som vist i plankartet. Vegarealet kan forskyves med inntil to meter på begge sider, og ved hovedinngangen kan kjørearealene tilpasses iht. utomhusplanen til rammesøknad. Bredde på veien skal være på 5.0 meter, som angitt i plankartet.

### **5.4 Fortau (o\_FO1 - o\_FO2)**

- a) Eksisterende fortau langs Skjebergveien videreføres.
- b) Fortau langs Myrvoldveien skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2 meter, pluss 0,25 meter skulder. Det skal etableres ikke-avvisende kantstein som avgrensning mot sykkelvei.

### **5.5 Gang- og sykkelvei (o\_GS1)**

Eksisterende gang-/sykkelvei videreføres, og funksjonen som pilegrimsled skal opprettholdes. Snarvei til pilegrimsleden kan bygges i henhold til det som er tegnet inn i plankartet.

### **5.6 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1 – o\_AVG7)**

Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

### **5.7 Parkering (f\_P1)**

Parkeringsplassene på f\_P1 skal brytes opp med vegetasjon og/eller gressarmering som vist i utomhusplanen, datert 12.05.2023.

## 6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5, nr. 3)

### 6.1 Friområde (o\_FRI1 - o\_FRI2)

- a) Innenfor o\_FRI1 og o\_FRI2 tillates det å opparbeide VA-ledninger under bakken.

### 6.2 Park (o\_PA1)

- a) Det tillates etablering av parkbeplantning, paviljong, pergola, dreneringsbed, benker, lekeapparater og lignende.

## 7 HENSYNSSONER

(Jf. pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 7.1 Frisiktsone (H140\_1 - H140\_2)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær og stolper med en diameter mindre enn 0,15 m kan tillates.

### 7.2 Støysone (H220\_1 - H220\_2)

- a) Ventilasjon skal ikke vendes mot støysone H220\_1 og H220\_2.
- b) Det skal ikke opparbeides uteoppholdsarealer i støyutsatte områder.

### 7.3 Ras- og skredfare (H310\_1)

Ved tiltak innenfor faresonen eller som kan påvirke faresonen skal det gjøres geotekniske vurderinger av tiltaket.

### 7.4 Hensyn friluftsliv (H530\_1)

- a) Innenfor hensynssonen skal arealet være åpent, uten hinder for akebakken fra gnr./bnr. 1041/43.
- b) Gravearbeider og andre tiltak som påvirker bruken av akebakken, skal legges utenfor vintersesongen.

### 7.5 Bevaring kulturmiljø (H570\_1)

Pilegrimsleden skal holdes farbar for gående og syklende. Pilegrimsmerker- og eller skilt som er satt opp av fylkeskommunen skal stå.

## 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

### 8.1 Før rammetillatelse

#### 8.1.1 Forurensning i grunn

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av masser, med utgangspunkt i foreliggende rapport "Miljøteknisk grunnundersøkelse, Fase1 - 03.12. 2021". Fare for

forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og eventuelle farer skal dokumenteres i en Miljøteknisk plan fase 2.

#### **8.1.2 Geotekniske vurderinger**

(Jf. pbl. §12-7, nr. 12)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal forholde seg til «Geoteknisk rapport for Haugvoll sykehjem Detaljregulering» nr. 10240333-RIG-RAP-001\_00. Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved rammesøknad. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K4.

#### **8.1.3 VA og slukkevann**

Det skal være minimum 50 l/s fordelt på minimum to uttak i områder med annen bebyggelse. Plassering og kapasitet skal inn i søknad om rammetillatelse.

#### **8.1.4 Utomhusplan**

Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for hvert byggetrinn for disponering av byggetomta i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal utarbeides iht. gjeldende retningslinjer i kommuneplans arealdel. Utomhusplanen skal i tillegg vise løsning for varelevering og med tilhørende snuareal. Uteområdene som naturlig tilhører byggetrinnene skal ferdigstilles ved innflytting. Bepantingen kan tilpasses riktig plantetidspunkt, men skal ferdigstilles senest 9 måneder etter innflytting.

#### **8.1.5 Energi**

Det skal foreligge en energiplan som skal legge føringer og være veiledende for energiløsninger til søknad om rammetillatelse. Det forutsettes energieffektivisering, bruk av fornybare energikilder og at fossilfri teknologi blir benyttet i størst mulig grad. Det skal tas hensyn til produktenes livsløp ("vugge til vugge") og at de inngår i en sirkulærøkonomi.

#### **8.1.6 Miljøoppfølgingsplan**

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med rammesøknad. Denne planen skal også gjelde for anleggsperioden.

#### **8.1.7 Avfallshåndtering i anleggsfasen**

Det skal utarbeides avfallsplan for anleggsfasen. Denne skal følge søknad om rammetillatelse.

#### **8.1.8 Renovasjonsteknisk plan**

Det skal foreligge en helhetlig renovasjonsteknisk plan knyttet til driften av sykehjemmet ved søknad om første rammetillatelse i første utbyggingstrinn.

#### **8.1.9 Overvannshåndtering**

Plan for håndtering av overvann skal følge rammesøknad, og det skal dokumenteres at planen følger kravene og prinsippene i henhold til § 3.5



**8.1.10 Veitekniskplan**

Detaljplan for kryssutforming for fylkesvei 118, skal godkjennes av Viken fylkeskommune før søknad om rammetillatelse.

**8.2 Før igangsettingstillatelse****8.2.1 Overvannshåndtering**

Plan for håndtering av overvann skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

**8.2.2 Frisikt**

Det skal etableres frisikt i avkjørsel iht. plankart før det gis igangsettingstillatelse.

**8.2.3 Beskyttelse av omgivelsene**

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 4, og § 11-9 nr. 3)

I forbindelse med anleggsarbeidene skal det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Dokumentet skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for myke trafikanter, rystelser og vibrasjoner, støyforhold, renhold, støvdemping og luftkvalitet samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

**8.3 Før bebyggelsen kan tas i bruk****8.3.1 Parkering**

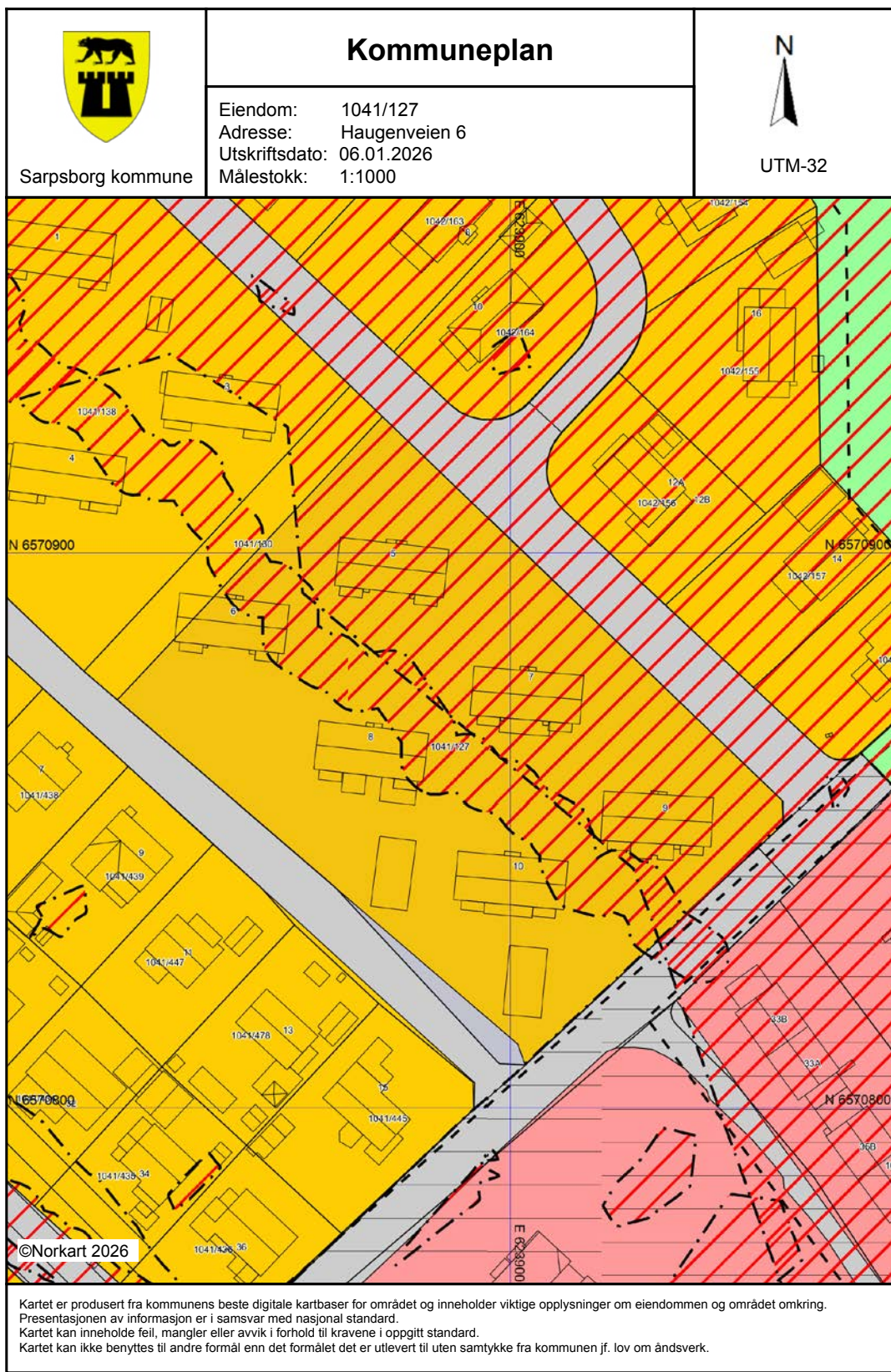
Parkeringsplasser, sykkelparkering og minst 10% av bilparkeringsplassene skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Krav er tilknyttet hvert enkelt byggetrinn.

**8.3.2 Kryssutforming**

Fortau (o\_FO1 og o\_FO2) og kryss ved fylkesvei 118 og Myrvoldveien (o\_KV1) skal opparbeides ved første byggetrinn.

**8.3.3 Vann, avløp og overvann**

Før brukstillatelse skal det foreligge godkjent ferdigmelding for vann- og avløp og overvannsløsning. Påslippstillatelse for eventuell fett- og oljeutskiller skal være godkjent av kommunen.



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig

# Nabolagsprofil

Haugenveien 6 - Nabolaget Kala - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Klavestadgata<br>Linje 12, 633  | 4 min<br>0.3 km  |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 10 min<br>5.6 km |
| Oslo Gardermoen                 | 1 t 40 min       |

## Skoler

|                                                                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Borgen barneskole (1-7 kl.)<br>326 elever, 19 klasser                    | 11 min<br>1 km   |
| Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-...19 min<br>639 elever, 29 klasser | 1.6 km           |
| Hafslund barneskole (1-7 kl.)<br>358 elever, 21 klasser                  | 6 min<br>2.9 km  |
| Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>334 elever, 25 klasser               | 5 min<br>2.7 km  |
| Borg videregående skole<br>680 elever, 44 klasser                        | 14 min<br>1.2 km |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser                    | 13 min<br>6.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| Skjeberg tannklinikk - Østfold fylkesk... 9 min |
| Borg VGS - Østfold fylkeskommune 14 min         |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

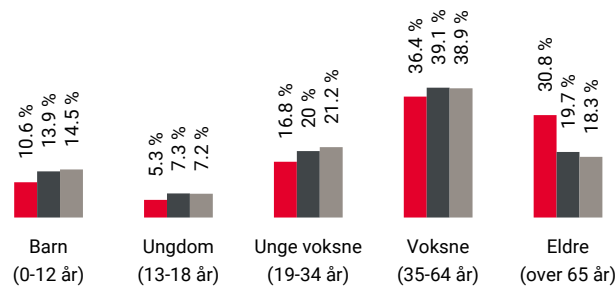
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Kala                  | 1 166     | 584           |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819   | 55 660        |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Fosbyløkka barnehage (0-5 år)<br>42 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Borgen barnehage Ngh (1-5 år)<br>63 barn | 15 min<br>1.3 km |
| Fjelldal barnehage (1-5 år)<br>52 barn   | 18 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Spar Skjebergveien            | 9 min            |
| Kiwi Borgenhaugen<br>PostNord | 14 min<br>1.2 km |



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

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

## Sport

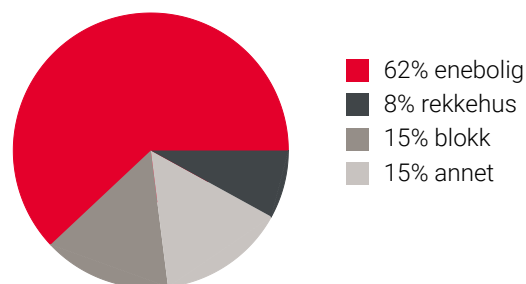
 Østliveien leke-/aktivitetsområde 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Fosbyløkka leke- og aktivitetsplass 11 min   
Ballspill 0.9 km

 Spenst Skjebergsenteret 15 min 

 Family Sportsklubb Iseveien Senter 21 min 

## Boligmasse



«Bra nabolag, har alt man trenger i gåavstand. Skole, barnehage, matbutikk osv. fint for barn»

Sitat fra en lokalkjent

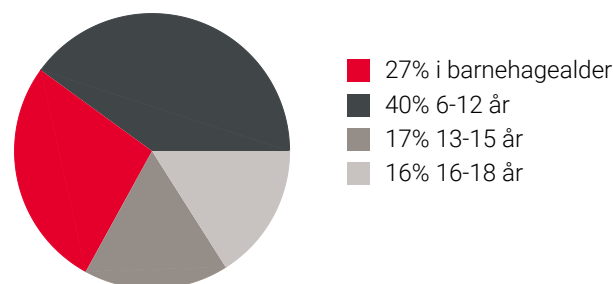


## Varer/Tjenester

 Storbyen 12 min 

 Apotek 1 Svanen Borgenhaugen 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



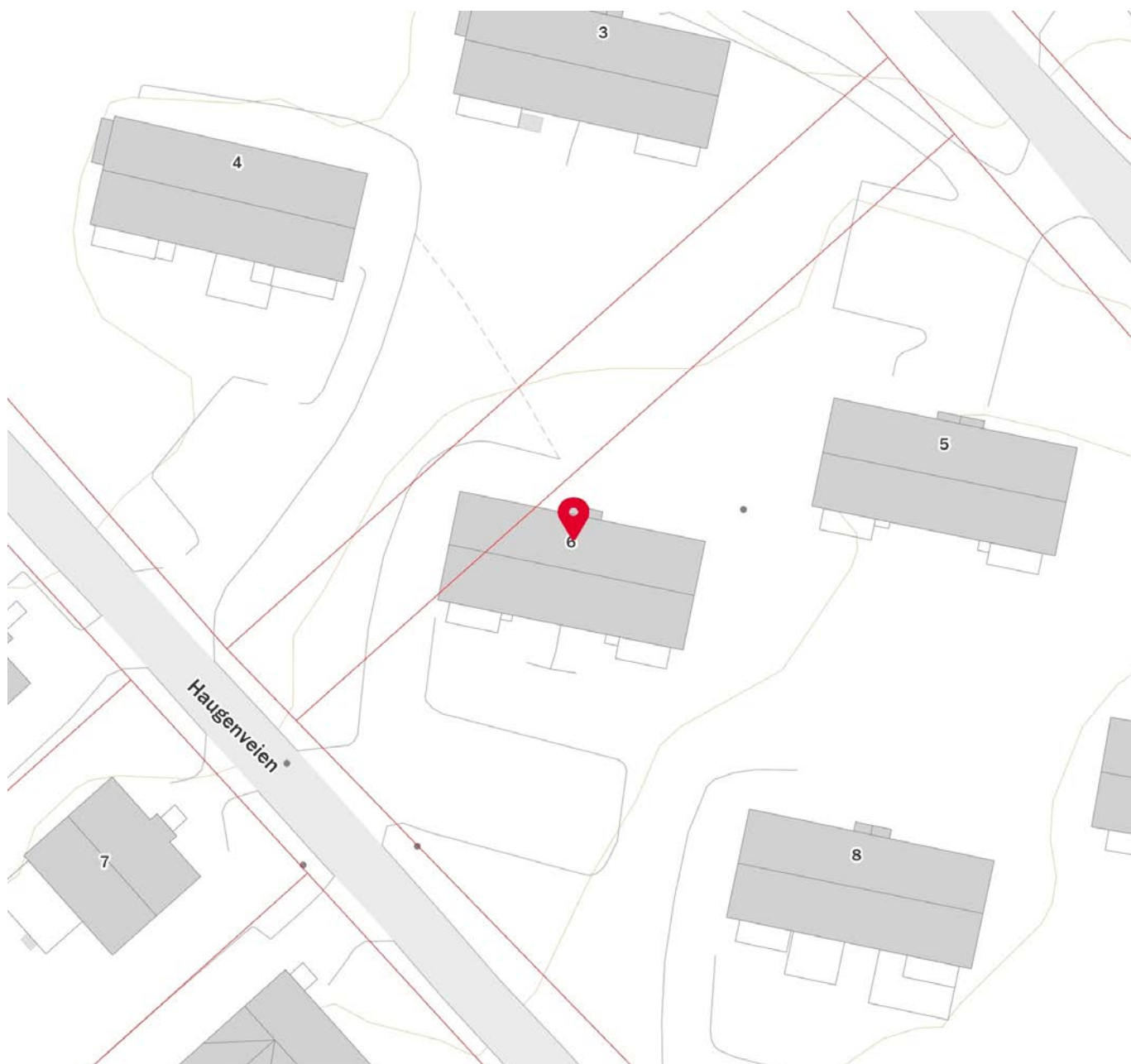
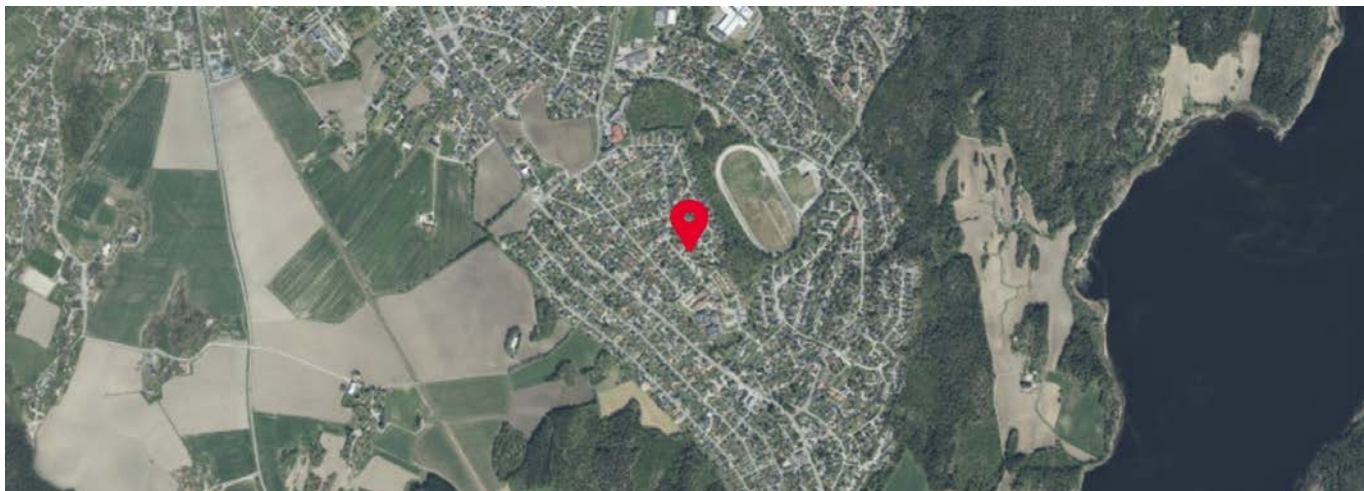
0% 45%

 Kala  
 Fredrikstad/Sarpsborg  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 42% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 10% | 4%    |





## **Ine Meisund Bredholt / Aktiv**

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 8. januar 2026 17:40  
**Til:** Ine Meisund Bredholt / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260002 (gjelder saksnummer 5510782)

Hei.

Finner ingen påbud på denne adressen og navn. Siste tilsyn 2013.

Vennligst legg ved målnummer videre når dette etterspørres, så blir det enklere for oss å finne riktig 100% på adressen.

Nettkunde kan også sjekke dette selv på "min side" hos Elvia.

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning





## 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Haugenveien 6  
1743 KLAVESTADHAUGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ine M. Bredholt

**Telefon:** 911 55 707  
**E-post:** ine.meisund.bredholt@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