

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 327 568,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 2 325 858,-
Felleskostn.: Kr 6 752,-
Selger: Morten Brattli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 68/77 kvm
Tomtstr.: 6734 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2327
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1109260043

Hyggelig 4-roms andelsleilighet med vestvendt balkong.

Lys og arealeffektiv andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Alvim. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en praktisk planløsning med tre soverom, stue med gode møbleringsmuligheter og kjøkken montert i senere tid. Store vindusflater gir fint lysinnslipp, og balkongen blir et naturlig sted å nyte rolige stunder. Leiligheten disponerer to boder i kjeller som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her bor du i et etablert og trivelig område med kort vei til butikker, kollektivtransport, servicetilbud og Sarpsborg sentrum - en bolig med både komfort og en praktisk hverdag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	55
Energiattest	61
Nabolagsprofil	68
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 kvm 2 boder

2. etasje

BRA-i: 68 kvm Gang, tre soverom, bod og stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BOLIG

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er 2,48 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-Boder i kjeller var ikke tilgjengelig for tilkomst og oppmåling på befaringdagen.

Selger opplyser om at leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på 4 og 5kvm. Areal i tabellen under BRA-e er basert på informasjon fra selger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6734 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfalterte gangveier, gressarealer og diverse beplantninger.

Beliggenhet

C.E. Holters vei 9D har en attraktiv beliggenhet på populære Alvim i Sarpsborg, et område mange setter pris på for kombinasjonen av sentral plassering og en enkel hverdag. Her bor du i et etablert og trivelig boligområde med kort vei til det meste du trenger i det daglige.

Dagligvarebutikker, servicetilbud, treningsentre og offentlig kommunikasjon finnes i nærområdet, og med kort avstand til E6 er dette også en praktisk beliggenhet for pendlere. Samtidig er det kun en kort tur til Sarpsborg sentrum med sitt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud.

Området byr også på fine tur- og rekreasjonsmuligheter, grønne friområder og gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å være aktiv i hverdagen. For den som ønsker en sentral beliggenhet med nærhet til både byliv og hverdagens behov, er dette et område som passer svært godt.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har bærende konstruksjoner og yttervegger oppført i betong- og murkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt.

Bygningen er fundamentert med støpt gulv i kjeller.

Grunnmuren er oppført i betong.

Veggkonstruksjonen består av betong- og murkonstruksjoner, med utvendige fasader som er pusset og malt.

Taket er et saltak oppført i trekonstruksjon, utvendig tekket med plastbelagte plater.

Bygningen har vinduer og balkongdører med 3-lags glass og karmen i PVC. Vinduene er av typen fastkarm og toppsving. Det er også en eldre ytterdør fra 1990-tallet.

Balkongen er oppført i betong, med rekkverk av malte plater og aluminium.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: -Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep

- Bad - Overflate gulv

Avvik: -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

- Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Tettesjikt bak fliser er også ukjent og kan ikke konstateres

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Det registreres slag i vannrør på bad som kan komme av vanninstallasjoner fra overliggende/underliggende bolig. Ytterligere undersøkelser anbefales

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

- VVS - Ventilasjon

Avvik: -Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen (gjelder mindre soverom v/stue). Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen

kan føre til dårligere inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktp problemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -TG-3 settes på bakgrunn av at kjøkkenet ikke har ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut mot det fri og reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator må monteres

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

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: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Byttet speilskap og satt inn taklys

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

Ja

Beskrivelse: Er ikke kjøkkenvifte på kjøkkenet, heller ikke baderomsvifte på badet.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier dekket til pipen i stuen, ovnen står i boden nede.

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

Ja

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse: 1998: Nye balkonger

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

Ja

Beskrivelse: 21.05.25: Elektrisk Anlegg ble kontrollert uten noen avvik.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Eldre garasjer som eies av borettslaget men er ikke egen plass til alle. Slitne og eldre bygg som trenger en oppussing eller rivning.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 68 kvm: Gang, tre soverom, bod og stue og kjøkken

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 9 kvm: 2 boder

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning, antatt å være fra IKEA, med over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Veggene er malte og slette med backsplash plater over benken, himlingen er malt og slett, og det er laminat på gulvet. Kjøkkenet har frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke ventilator på kjøkkenet. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er fra rundt 1990-tallet og har fliser på vegger og trepanel i tak. Gulvet har belegg med oppbrett mot vegger og dørterskel. Rommet er utstyrt med servantinnredning med skap og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via naturlig oppdrift i tak.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte slette flater, backsplash plater og fliser.

Himling: Malt slett himling og trepanel.

Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS-anlegget er fra byggeår og har varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker er i plast, fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer/yttervegger og oppdrift på våtrom.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er fra byggeår, er i hovedsak skjult og har totalt 7 kurser inkludert hovedsikring. Anlegget er oppgradert etter 1999. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- -Byttet speilskap og satt inn taklys på bad

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Renset takrenner
- Vedlikehold av fasade
- Vedlikehold av utekraner
- Beskjæring og vedlikehold av trær og uteområder
- Rør til varmtvannsbereder

2024:

- Årskontroll brann og nødlys, montert utkastrør og rensket tak, byttet sluttstykker dører, tilstandsvurdering rør, serviceavtale skadedyr, reparasjon etter hærverk, bytte sylinder hoveddør, reparasjon vv.bereder og annet mindre vedlikehold.
- Flere befaringer for dårlig utført arbeid/fuktskader etter oppussing av kjellere.
- Tetting og rens av duer/duer møkk/reder(tak/overkonstruksjon veranda).
- Gressklipping, snømåking, strøing, feiing og annet mindre vedlikehold.

Parkering

Det er parkeringsplasser for beboerne i borettslaget. Borettslaget har også noen garasjer som tildeles etter ansinitet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87371118

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, og det er mulighet for tilkobling av peis som står i kjellerbod. Fant ingen spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

327 568 (Andel av fellesgjeld)

2 317 568 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 290 (Omkostninger totalt)

17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 325 858 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 334 758 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 337 558 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 638 706 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 554 825 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 6 752 kr i måneden

- Renter: 1 401 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 446 kr i måneden
- Avdrag: 905 kr i måneden
- Hva felleskostnader dekker: Varmtvann, tv/internett, kommunale avgifter, renhold, forsikringer, revisjon, forretningsførsel, drift og vedlikehold.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 752

Andel Fellesgjeld

Kr 327 568

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.05.2026

Andel fellesformue

Kr 29 838

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Høgda Borettslag

Organisasjonsnummer

948348853

Andelsnummer

54

Om borettslaget

Høgda Borettslag (org.nr. 948348853) ligger i Sarpsborg kommune og består av 86 andeler. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Vasking av fellesrommet "Loft" foretas av beboerne vår og høst.

Vedtatte saker:

- Styret inngår ny renholdsavtale med et annet vaskebyrå.
- Ordensreglene tillegges punkt: "24. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, fra balkonger eller fra vinduer. Dette kan forurense området og tiltrekke skadedyr som rotter og mus. Vi ber alle beboere respektere dette for å opprettholde et rent og trygt bomiljø".

Pågående saker:

- Inngå en vedlikeholdsavtale med SOBBL.
- Finne løsninger for å forbedre parkeringsplassen.
- Fortsette vedlikeholdet av fasader.
- Utskifting av brannslukkere.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12125529265, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11-05-2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 11-05-2026: kr 16790717

Andel av saldo: kr 203101

(siste termin 31-12-2042)

rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 12138362270, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11-05-2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 11-05-2026: kr 9403733

Andel av saldo: kr 113748

(siste termin 31-03-2049)

rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16368076078, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11-05-2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 11-05-2026: kr 886241

Andel av saldo: kr 10720

(siste termin 30-09-2043)

rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (936 100,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (1 212 018,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret inngår ny renholdsavtale med et annet vaskebyrå.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Fra andelseier: Trappevask

Inngå en vedlikeholdsavtale med SOBBL

Finne løsninger for å forbedre parkeringsplassen

Fortsette vedlikeholdet av fasader

Utskifting av brannslukkere

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Søknad om hundehold skal sendes styret. En søknad må være behandlet, og godkjent av styret, før anskaffelse av hund. Kattehold tillates ikke, dog med unntak av innekatt.

Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, fra balkonger

eller fra vinduer.

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 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Dugnad

Vasking av fellesrom "Loft" foretas av beboerne vår og høst.
Gårdsplassene spyles ved behov av beboerne i sommerhalvåret.
Fortau, rennestein og uteområde forøvrig feies ved behov av beboerne.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2327 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 54 i Høgda
Borettslag med orgnr. 948348853

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1/2327:

21.10.1955 - Dokumentnr: 1797 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:1 Bnr:2028
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

21.03.1958 - Dokumentnr: 403 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3105 Gnr:1 Bnr:2345

21.03.1958 - Dokumentnr: 404 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3105 Gnr:1 Bnr:2346

01.01.2020 - Dokumentnr: 955351 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:2327

01.01.2024 - Dokumentnr: 695836 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:2327

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: OFFENTLIG
Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Område for boliger med tilhørende anlegg

Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 6731 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 for ras- og skredfare (kartlagt kvikkleiresone), hensynssone H320 for flomfare (lavpunkt), og hensynssone H220 for støy fra veg (gul sone).

Berørte datasett:

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE), NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet), MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU), STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering
6 950 Fotograf
2 888 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 071 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk.
6 000 Eierskiftegebyr
9 000 Takst/tilstandsrapport (faktureres direkte)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 106 109

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.05.2026













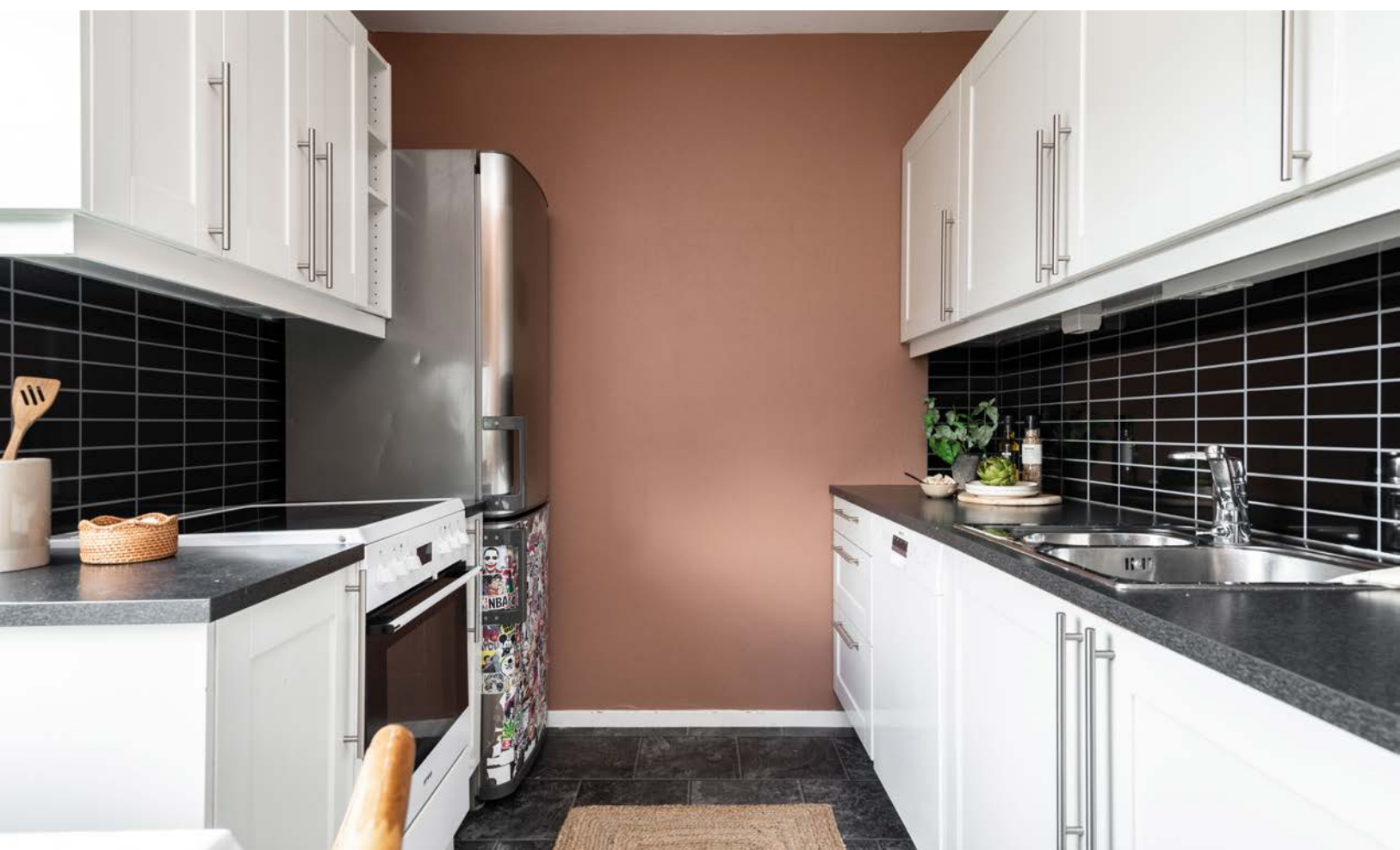


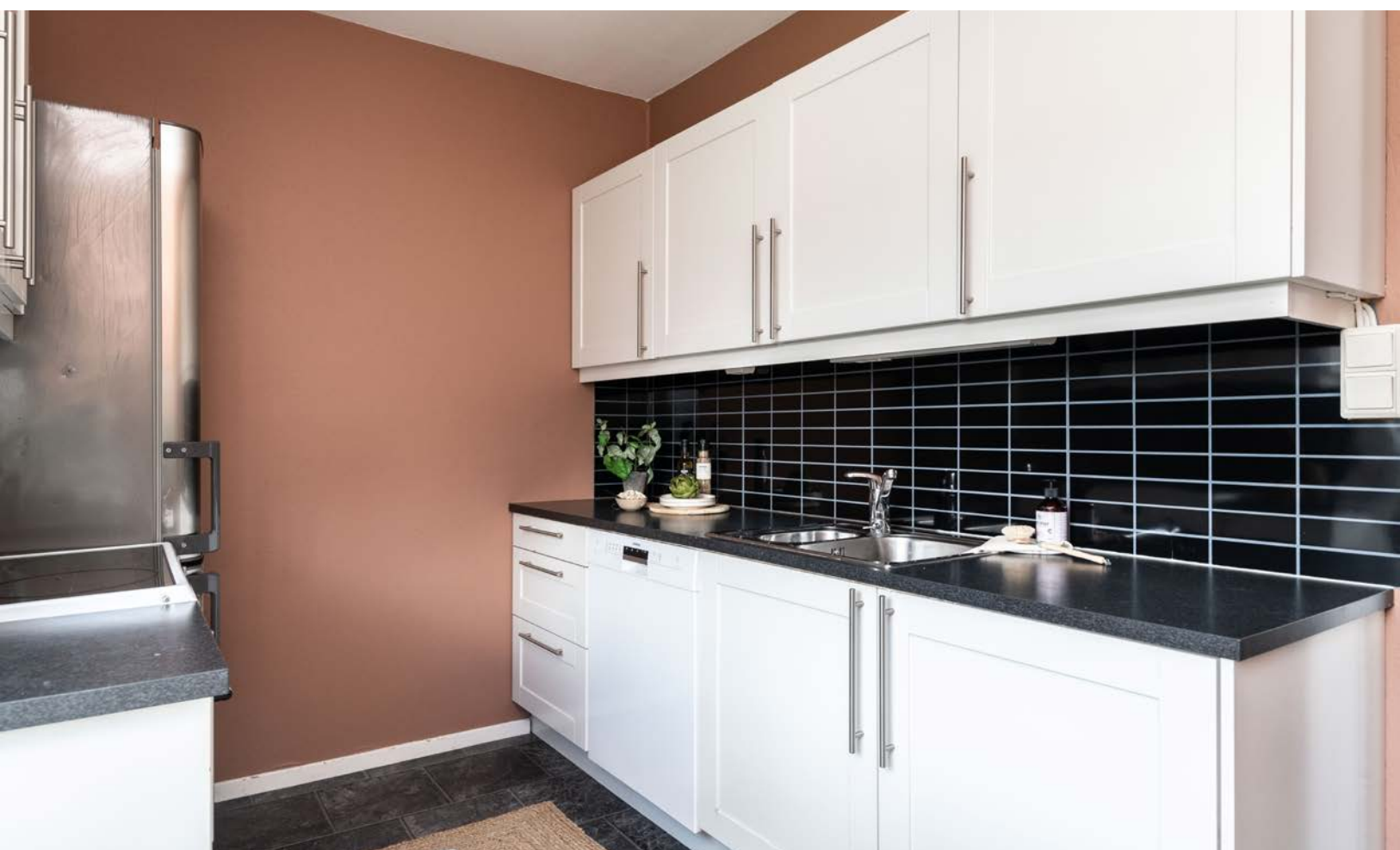






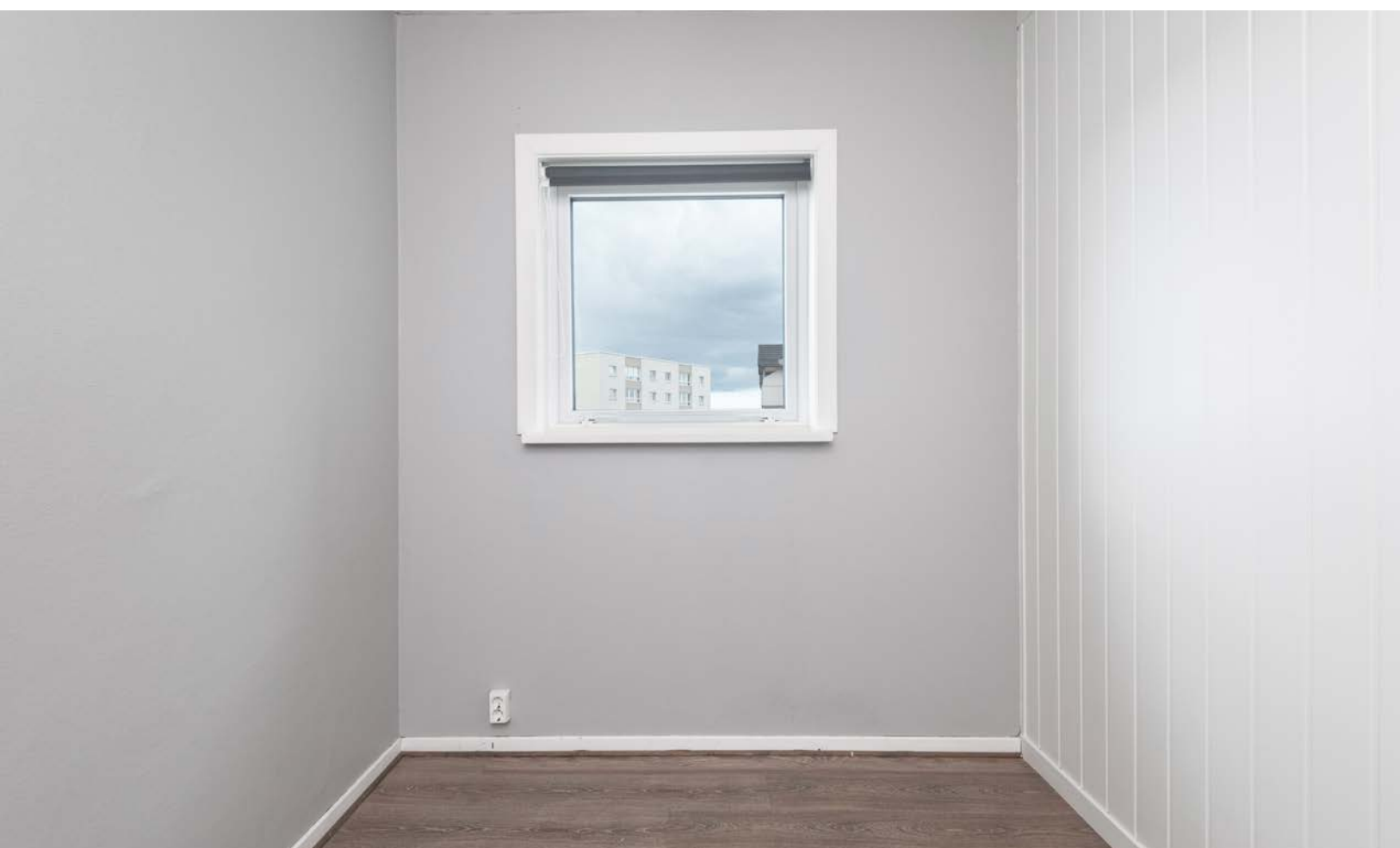




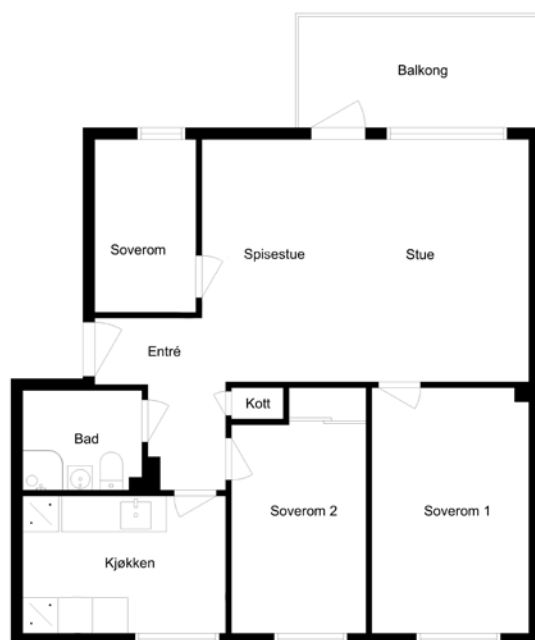












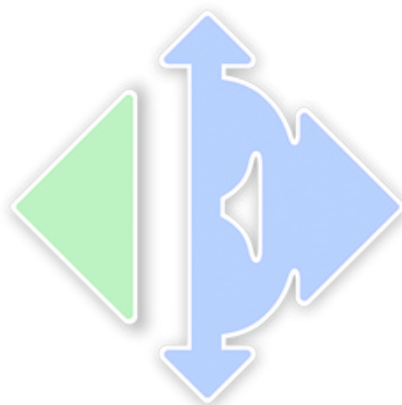
Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Andelsleilighet
C. E. Holters vei 9D
1725 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 13/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 2327
Hjemmelshaver:	Morten Brattli
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	54
Byggeår:	1957
Tomt:	6 734 m ²
Kommune:	3105-Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Morten Brattli
Befaringsdato:	12.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfalterte gangveier, gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og yttervegger oppført i betong- og murkonstruksjoner, utvendig fasader er pusset og malt. Saltak oppført i trekonstruksjon, utvending tekket med plastbelagte plater. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med karmen i PVC. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Eldre ytterdør fra 1990-tallet. Balkong oppført i betong, rekkverk med malte plater og aluminium.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Den aktuelle leiligheten ligger i 2.etasje og tilkomst via felles trappeoppgang. Fellesareal i kjeller med boder.

Leiligheten har generelt enkel og eldre standard, overflater er lett pusset opp/malt i senere tid og fremstår med normal slitasje. Kjøkkenet er montert i senere tid og anses ikke som et komplett funksjonelt kjøkken, da det mangler ventilator. Badet opplyses å være fra ca 1990-tallet, hvor over halvparten av forventet bruks- og levetid er passert.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Mulighet for tilkobling av peis (står i kjellerbod)

BOD OG PARKERING:

- 2 boder i kjeller på 4 og 5kvm
- Parkering etter områdets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:

-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**2.ETG**

Vegger: Slettmalt, MDF panel og fliser på bad
Tak: Slettmalt og trepanel på bad
Gulv: Laminat og belegg på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

2025:

-Det elektriske anlegget ble kontrollert uten noen avvik

2024:

-Byttet speilskap og satt inn taklys på bad

Annet:

-Tidligere eier blendet pipen i stuen, ovnen står i boden nede

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses pr 11.05.2026 om at det betales totale felleskostnader på 6 752,- i måneden.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	68			9
Kjeller		9		
SUM BYGNING	68	9		9
SUM BRA	77			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.etasje:

-Gang, tre soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-e:

2.etasje:

-Ingen

Kjeller:

-2 boder

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er 2,48 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-Boder i kjeller var ikke tilgjengelig for tilkomst og oppmåling på befaringdagen. Selger opplyser om at leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på 4 og 5kvm. Areal i tabellen under BRA-e er basert på informasjon fra selger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingen, nøkkeloppdrag.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

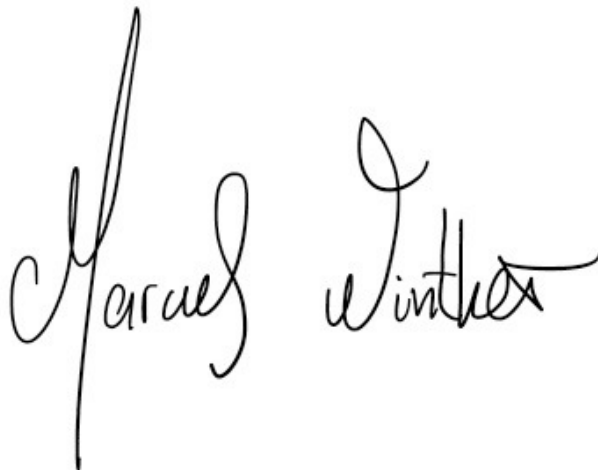
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/05/2026



Marcus Winther

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Eksakt alder på badet er ikke kjent, men opplyses å være fra rundt 1990-tallet.

Fliser på vegger og trepanel i tak. Badet har servantinnredning med skap og speilskap, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Naturlig oppdrift i tak.

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

Merknader:

- Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime
- Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk, fall rundt sluk er noe begrenset å kontrollere uten å flytte på kabinett. Høydeforskjell med tettesjikt fra sluk til dør er ok

Merknader:

- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1990-tallet
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Tettesjikt bak fliser er ukjent, gulv har belegg.

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

- Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig da vegger er oppført i mur
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk under kabinett, belegg påvist intakt og klemt i sluk

Merknader:

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Tettesjikt bak fliser er også ukjent og kan ikke konstateres

2. Kjøkken**TG 3** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

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

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

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

Alder på kjøkkenet er ukjent, type antas å være IKEA.

Malte slette vegger med backsplash plater over benk, malt slett himling og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

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

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-TG-3 settes på bakgrunn av at kjøkkenet ikke har ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut mot det fri og reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator må monteres

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV/VEGG/HIMLING:

-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon

-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

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

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med karmen i PVC. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Eldre ytterdør fra 1990-tallet.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 1

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Balkong med takoverbygg (overliggende balkong) oppført i betong, rekkverk med malte plater og aluminium.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringdagen

Merknader:

6. VVS

TG 2

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninnstallasjoner

Merknader:

-Det registreres slag i vannrør på bad som kan komme av vanninnstallasjoner fra overliggende/underliggende bolig. Ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ingen

6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for bebyggelsen, ingen bereder i leiligheten.

Merknader:

TG 2

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, oppdrift på våtrom og ingen ventilator på kjøkken.

Merknader:

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen (gjelder mindre soverom v/stue). Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

-Kjøkken har ingen ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut mot det fri og reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator må monteres (vurdert i pkt 2.1)

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

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

Merknader:

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremlagt tegninger for den aktuelle boligen, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt ved oppføringstidspunktet

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Tettesjikt bak fliser er også ukjent og kan ikke konstateres

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det registreres slag i vannrør på bad som kan komme av vanninstallasjoner fra overliggende/underliggende bolig. Ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Ventilasjon

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen (gjelder mindre soverom v/stue). Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

-TG-3 settes på bakgrunn av at kjøkkenet ikke har ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut mot det fri og reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator må monteres
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



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

Morten Brattli

Boligen

C. E. Holters vei 9D
1725 SARPSBORG

3105-1/2327/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ 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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet speilskap og satt inn taklys

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Er ikke kjøkkenvifte på kjøkkenet, heller ikke baderomsvifte på badet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Tidligere eier dekket til pipen i stuen, ovnen står i boden nede.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1998: Nye balkonger

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ Ja

Borettslaget sto for utbyggingen

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?

♦ Ja

21.05.25: Elektrisk Anlegg ble kontrollert uten noen avvik.

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Eldre gasjer som eies av borettslaget men er ikke egen plass til alle. Slitne og eldre bygg som trenger en oppussing eller rivning.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

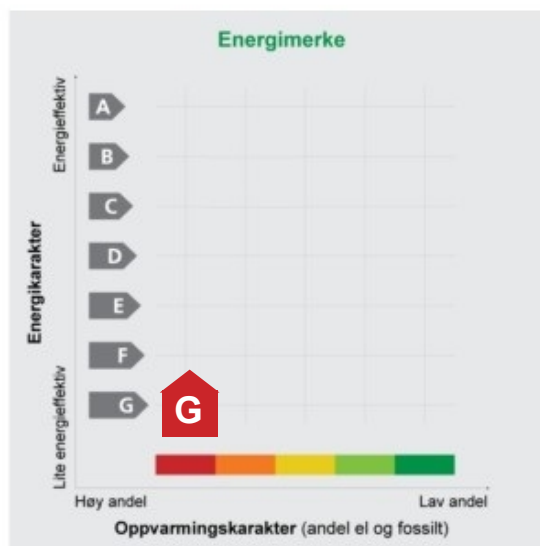
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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	C. E. Holters vei 9D
Postnr	1725
Sted	SARPSBORG
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	2327
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	344656
Bolignr.	H0201
Merkenr.	2d9286b7-bd1d-4afd-98ae-c196a2811f0c
Dato.	06.03.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner 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 energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

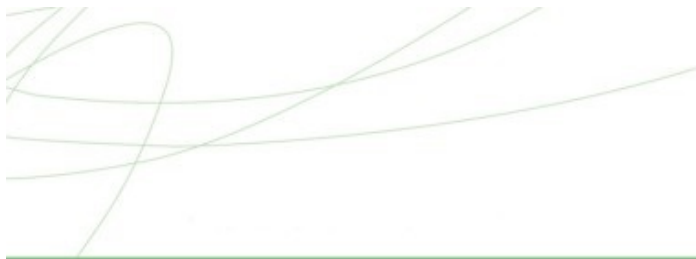
- Følg med på energibruken i boligen

- Tiltak utendørs

- Spar strøm på kjøkkenet

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.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1957

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 68

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: C. E. Holters vei 9D
Postnr/Sted: 1725 SARPSBORG
Bolignr: H0201
Dato: 06.03.2023 23:00:57
Energimerkenr: 2d9286b7-bd1d-4afd-98ae-c196a2811f0c

Gårdsnr: 1
Bruksnr: 2327
Seksjonsnr: 0
Festnr: 0
Bygningsnr: 344656

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Nabolagsprofil

C. E. Holters vei 9D - Nabolaget Alvimhaugen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Alvim Corner Linje 136	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

Skoler

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.5 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	7 min 3.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	9 min 4.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	9 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Borg	9 min
Circle K Alvim	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

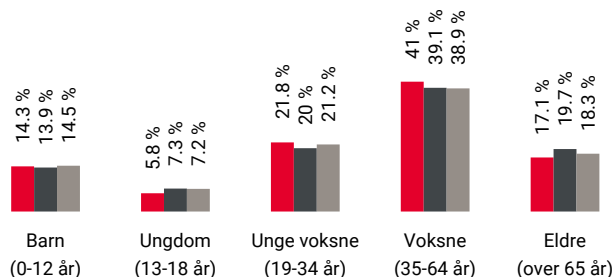
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Alvim barnehage (1-5 år) 25 barn	3 min 0.3 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 79 barn	15 min 1.3 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	16 min 1.4 km


Dagligvare


Coop Extra Alvim PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Borg	10 min





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Gateparkering
Lett 82/100



 Støynivået
Lite støynivå 81/100


 Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Sport

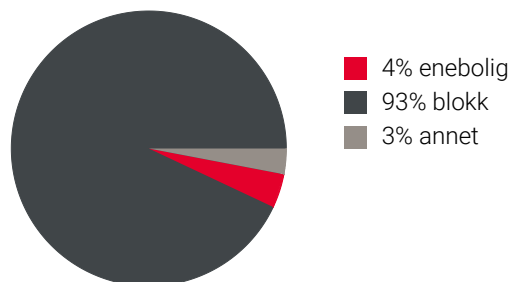
 Alvimhaugen skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km

 Grusbane sparta 16 min 
Fotball 1.4 km

 InterPadel Sarpsborg 10 min 

 SATS Tunejordet 4 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

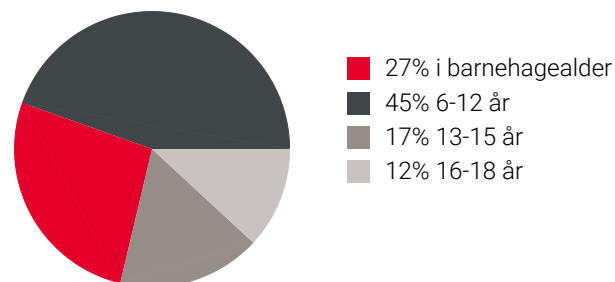


Varer/Tjenester

 AMFI Borg 10 min 

 Vitusapotek Borg 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

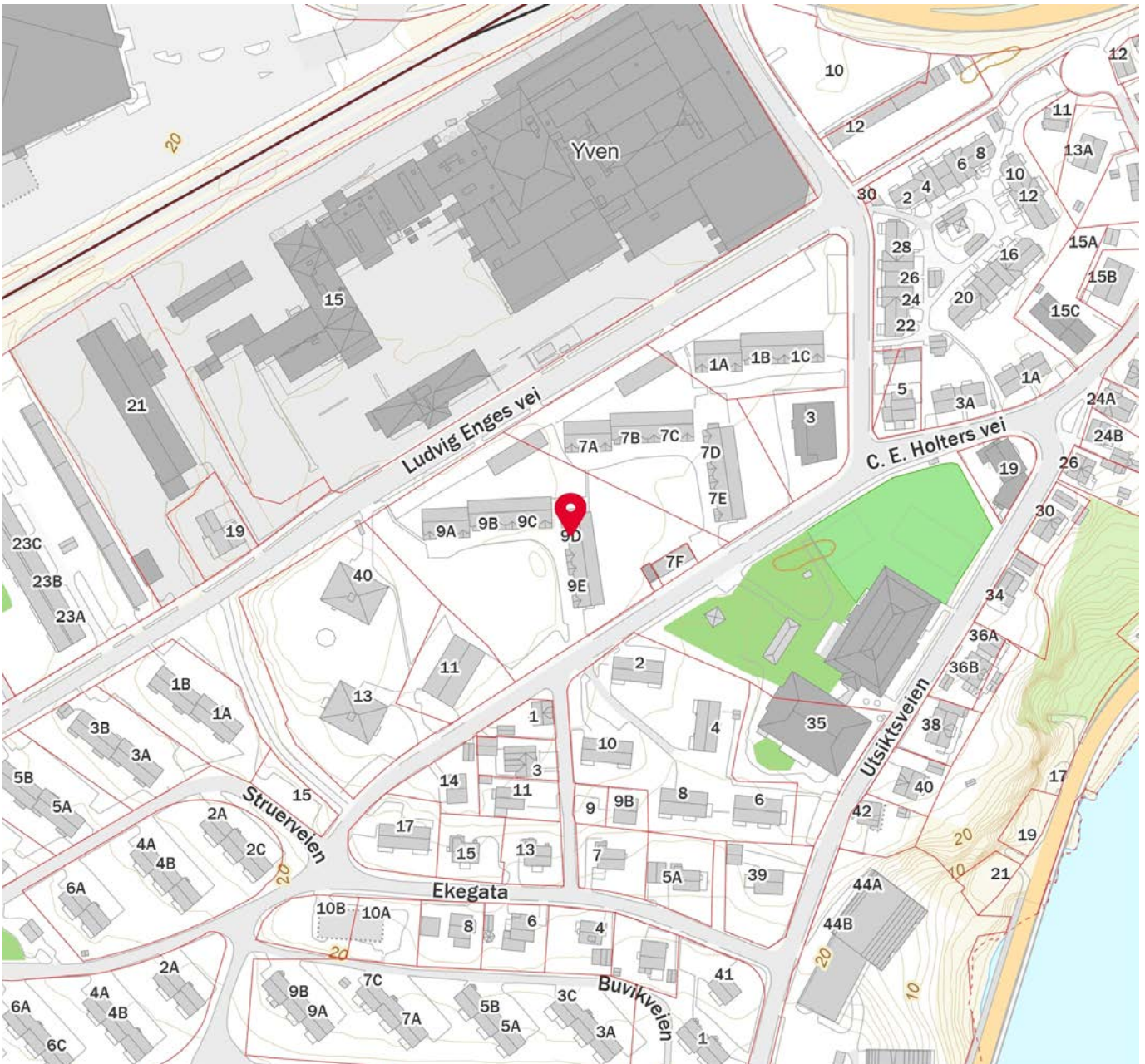


0% 57%

 Alvimhaugen
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

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



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

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	C. E. Holters vei 9D	H0201	1/2327	69	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRATTLI MORTEN 090987*****	Eiendomsrett 1/1	C. E. Holters vei 9D 1725	Bosatt

Vegadresse: C. E. Holters vei 9 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1725 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	102 Alvimhaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Alvim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	344656		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1957

1: Bygning 344656: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.06.1957

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1463
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1463
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	13

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1957	15.06.1957

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	1	247	0	247	0	0	0
H03	4	304	0	304	0	0	0
H02	4	304	0	304	0	0	0
H01	4	304	0	304	0	0	0
K01	0	304	0	304	0	0	0

Borettslag

Navn	Høgda Borettslag	Org.nr	948348853
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	5

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2346	42.6	
Grunneiendom	1/2345	154.6	
Grunneiendom	1/2327	6734.5	
Grunneiendom	1/2321	4373.8	
Grunneiendom	1/2350	3091.5	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2327	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	C. E. Holters vei 9D, 1725 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	62 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
Delareal	6 731 m ²		
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
Delareal	3 m ²		
	Arealbruk	Veg,Nåværende	

Delareal 6 734 m²
KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 6 734 m²
BestemmelseOmrådenavn BS_Vesentlig fortetting
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 124 m²
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Eiendom	3105 1/2327		
Utskriftsdato	10.05.2026	Antall datasett	52

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

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

4 Berørte datasett

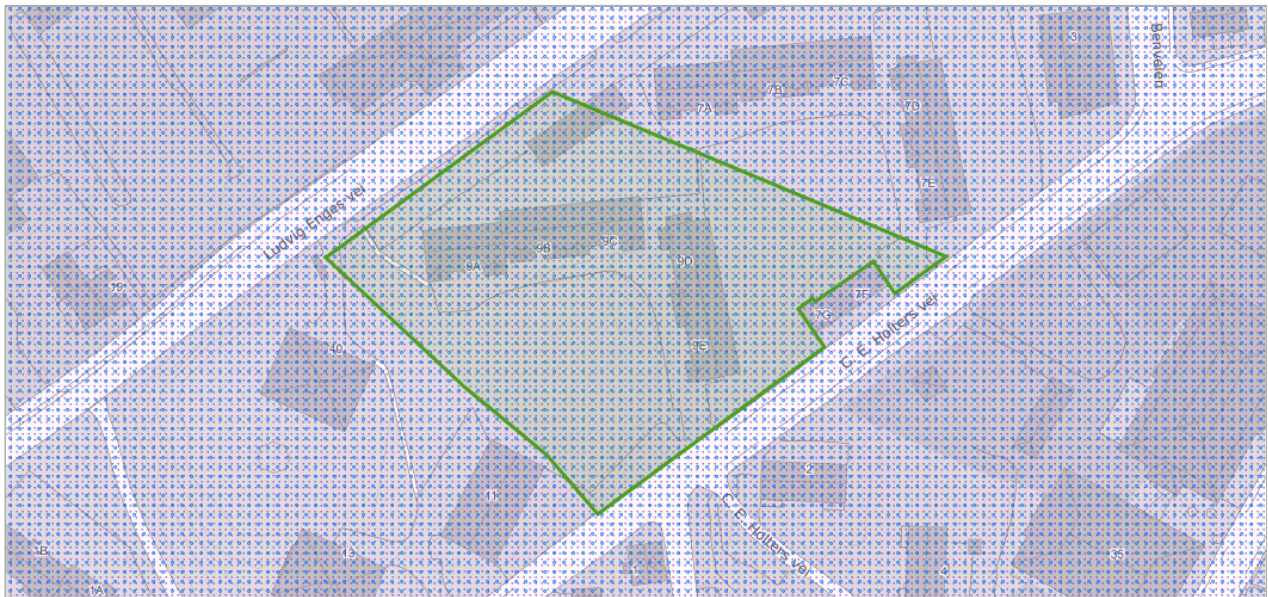
- ❗ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❗ NATURTYPER PÅ LAND (NIN) (Miljødirektoratet)
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❗ STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

48 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ✔ DYRKBAR JORD (NIBIO)
- ✔ FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- ✔ FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- ✔ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - KARTLAGTE (MD)
- ✔ GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- ✔ KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- ✔ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- ✔ KULTURMINNER - freda bygninger (Riksantikvaren)
- ✔ KULTURMINNER - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- ✔ KVIKKLEIRE (NVE)
- ✔ MARINE NATURTYPER - DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN - DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- ✔ SKREDHENDELSER (NVE)
- ✔ STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- ✔ STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- ✔ STØYSONER FOR INDUSTRI
- ✔ STØYSONER FOR SKYTEBANER
- ✔ TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYOLOGI - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ✔ BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- ✔ FJERNVARMEKONSESJON
- ✔ FLOMSONER (NVE)
- ✔ FORURENSET GRUNN (SK)
- ✔ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - STATLIG SIKRA (MD)
- ✔ GRUS OG PUKK (NGU)
- ✔ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY - FV. 118. NY SARPSBRU
- ✔ KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- ✔ KULTURMINNER - kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- ✔ KULTURMINNER - SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- ✔ KVIKKLEIREOMRÅDER
- ✔ NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- ✔ RADON aktsomhet (NGU)
- ✔ STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- ✔ STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- ✔ STØYSONER FOR HAVN
- ✔ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ✔ TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMSPLANEN
- ✔ VA-LEDNINGER

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	10.05.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

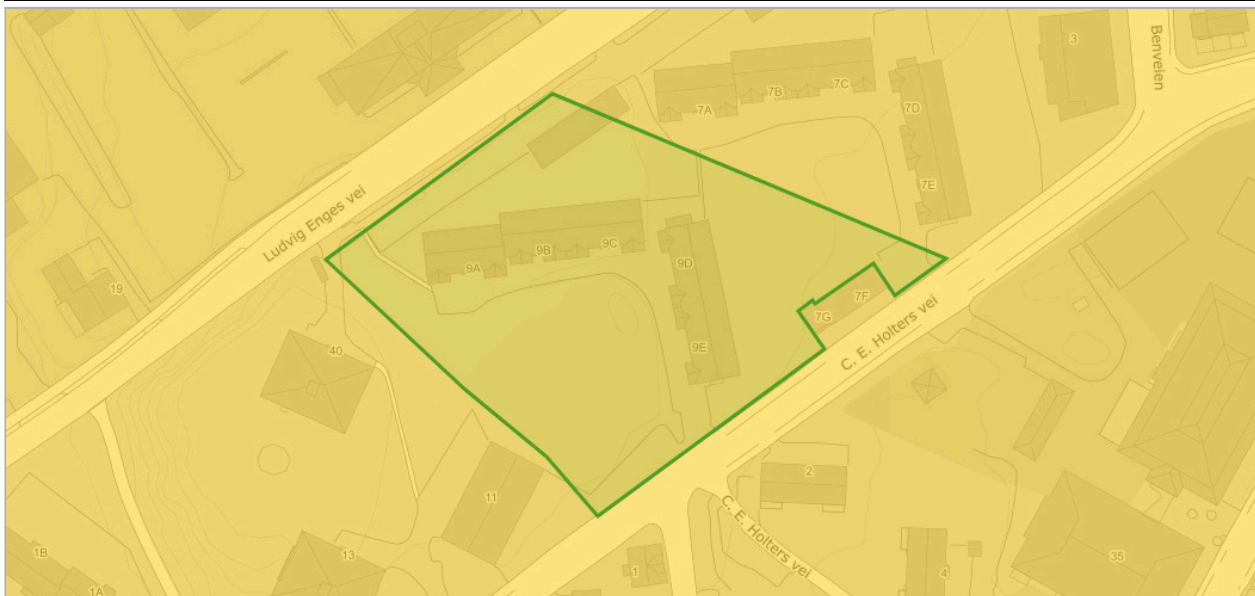
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder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

Tegnforklaring

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

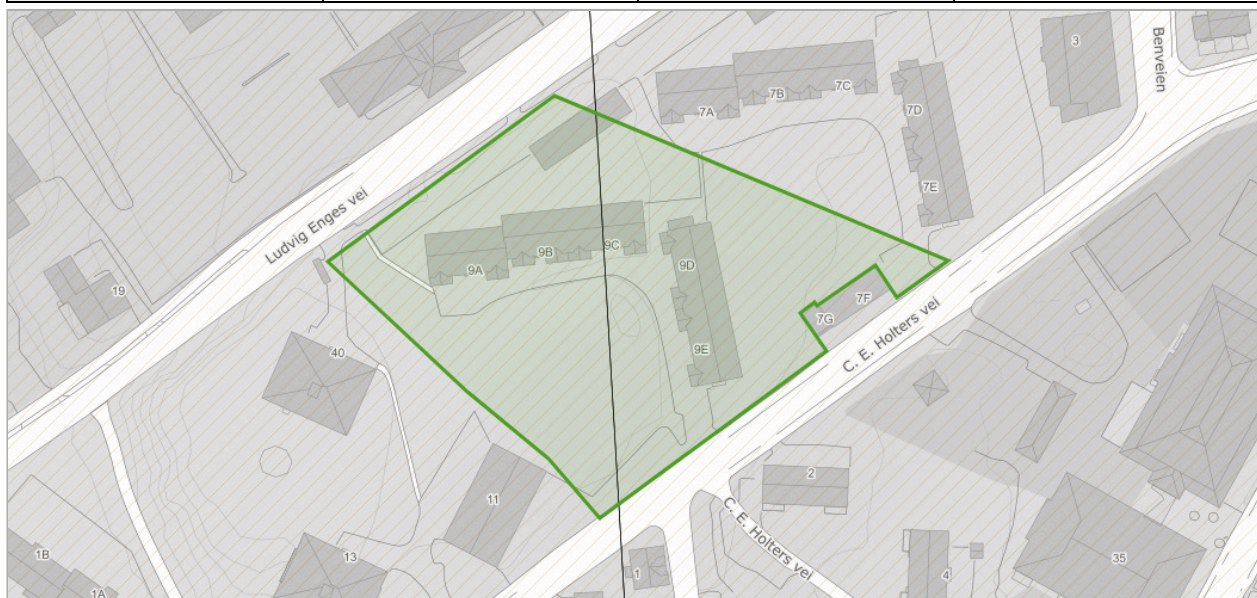
Mulighet for marin leire
■ Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.05.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024
Vister	Rambøll Norge AS	2019

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

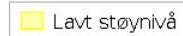
Kilde	Statens vegvesen	Versjon	10.05.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Kategori
G



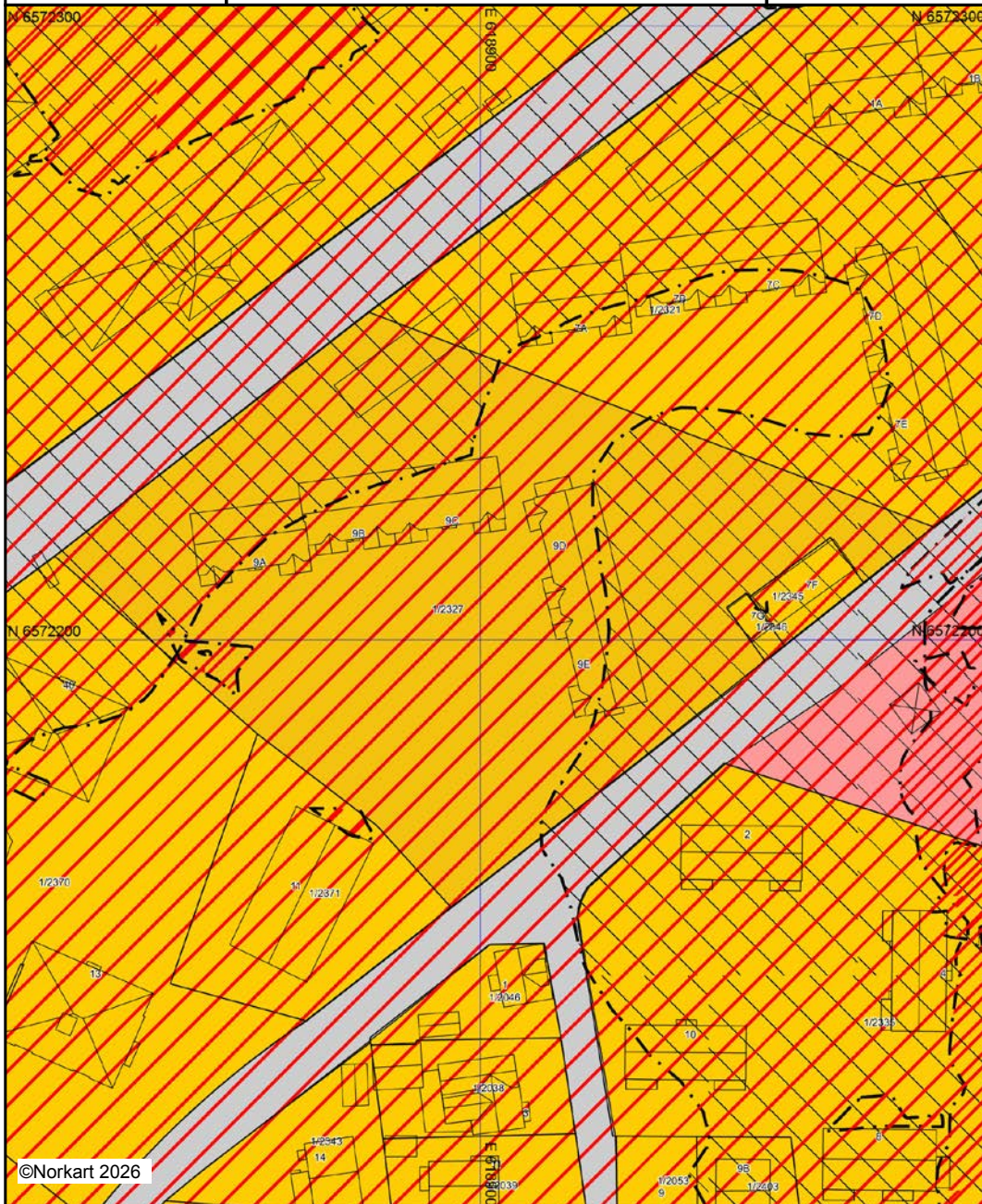
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/2327
Adresse: C. E. Holters vei 9D
Utskriftsdato: 10.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Faresone - Flomfare
 -  Støysonegrense
 -  Støysone - Rød sone iht. T-1442
 -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
 -  Detaljeringgrense
 -  Bestemmelsegrense
 -  Bebyggelse og anlegg - nåværende
 -  Kjøpesenter - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Veg - nåværende
 -  Bane - nåværende
 -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- ### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Jernbane - nåværende



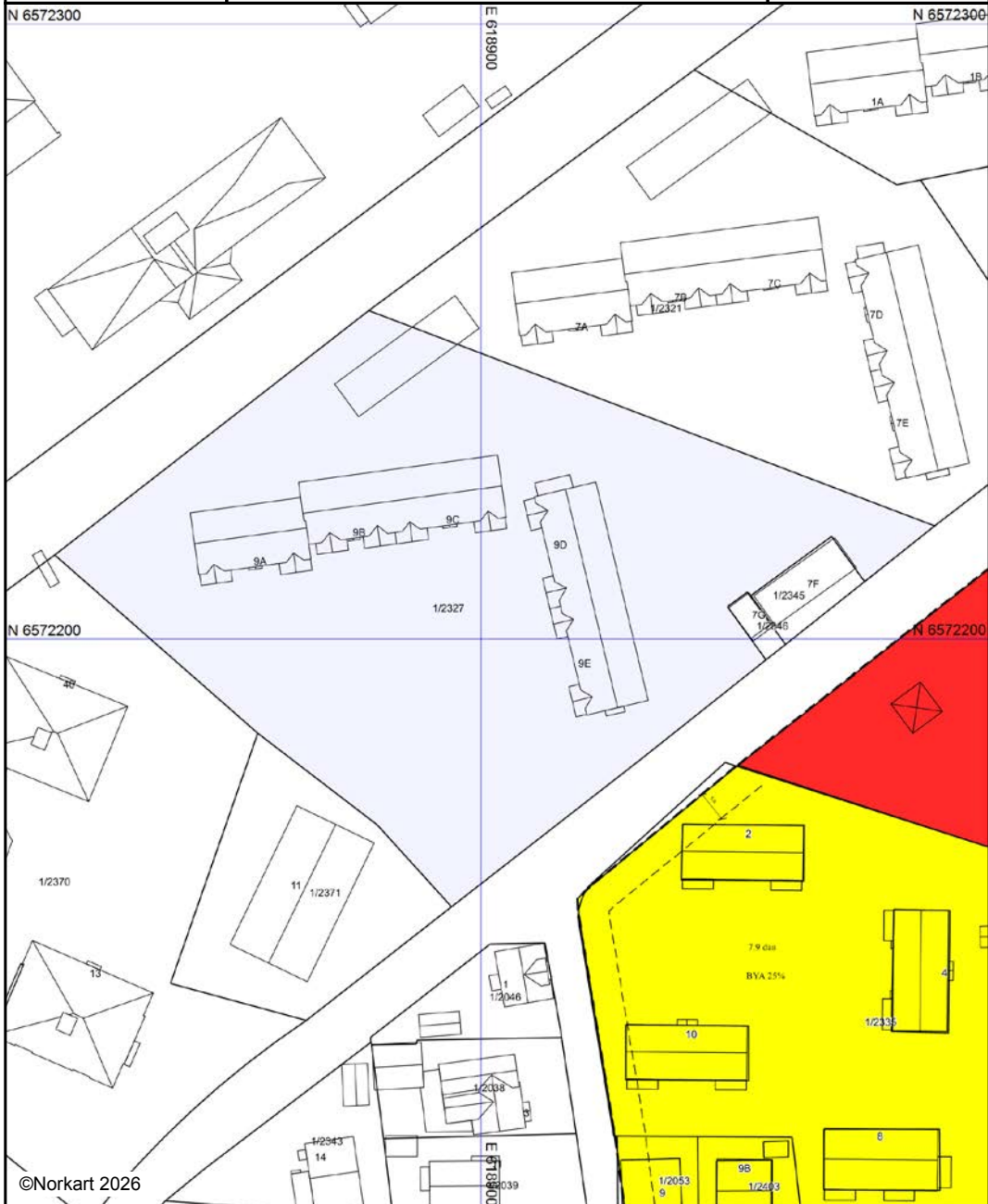
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2327
Adresse: C. E. Holters vei 9D
Utskriftsdato: 10.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Naturvernområde (på land)
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Forretninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Ordensregler for Høgda borettslag

1. Ting og gjenstander skal ikke lagres/oppbevares /kastes i fellesarealene (uteområdet, trapper, kjeller, loft utenfor egne boder). Brudd på dette vil føre til at gjenstander vil bli fjernet på eierens eget ansvar uten varsel.
2. Biler, barnevogner o.l., må ikke parkeres foran inngangene.
3. Parkering på gårds plasser er ikke tillatt. Dette gjelder også vask av bil. Parkering er kun tillatt for av- og pålessing, max 20 minutter. Dispensasjon kan gis av styret ved flytting og bruk av håndverkere o.l.
4. Ute – og innvendig lys ved inngang skal være på hele døgnet.
5. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass.
6. Vattbleier og sanitetsbind må ikke kastes i toalettet.
7. Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås etter kl 20.00
8. Etter kl 22.00, må man ta hensyn til radio, tv o.l. og ha naboene i tankene.
9. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl 20.00, lørdager etter kl 17.00 og søn- og helligdager.
10. Vasking av fellesrom "Lofth" foretas av beboerne vår og høst.
11. Gårds plassene spyles ved behov av beboerne i sommerhalvåret.
12. Fortau, rennestein og uteområde forøvrig feies ved behov av beboerne.
13. Det skal ikke henge tøy, tepper o.l. på tørkestativ på lørdager etter kl 17.00, eller søn- og helligdager.
14. Risting av tøy eller teppebanking fra balkong er ikke tillatt.
15. Søknad om hundehold skal sendes styret. En søknad må være behandlet, og godkjent av styret, før anskaffelse av hund. Kattehold tillates ikke, dog med unntak av innekatt.
16. Fotballspilling på plenen er forbudt.
17. Grilling med kull på balkonger ikke tillatt.
18. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til styret.
19. Foreldrene plikter å orientere og forklare barna ordensreglene så langt det er mulig.
20. Foreldre er ansvarlig for skader barna påfører borettslagets eiendom
21. Oppsetting av parabolantenn er ikke tillatt i Høgda Brl.
22. Ved montering av varmepumpe, skal skriftlig søknad sendes styret.
23. Beboere som eier biler som er/blir avskiltet og som står på borettslagets eiendom skal kontakte styret og gi informasjon angående dette, ellers kan bilen taues bort på eierens eget ansvar og regning.
24. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, fra balkonger eller fra vinduer. Dette kan forurense området og tiltrekke skadedyr som rotter og mus. Vi ber alle beboere respektere dette for å opprettholde et rent og trygt bomiljø.

Godkjent på generalforsamling 18.april 2008.

Sist endret på generalforsamling 9. april 2025

Høgda borettslag
Styret

Høgda Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 22.04.2026 kl. 17:00

Sted: Alvimhaugen barneskole, Utsiktsveien 35, 1725 Sarpsborg

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Trappevask

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

08.04.2026

Hilsen styret i Høgda Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Trappevask

Trappevasken i borettslaget er helt elendig. Det blir tørket lett over, men ikke vasket. Det har vært flere tilfeller av skitne flekker, også blod som ikke blir vasket bort, og som har blitt liggende uke etter uke. Dette har vært flekker som jeg lett har vasket bort med litt vaskemiddel og papir. Når vi betaler for trappevask, så forventer jeg at vi får det vi betaler for.

Forslag til vedtak: Det bør bli skiftet vaskefirma.

Styrets innstilling: Styret har fått innhentet tilbud fra nye vaskefirmaer.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Henrik Alme
Styremedlem, Valmir Velija
Styremedlem, Tore Vidar Elvegård-Martinsen
Varamedlem, Ida Marie Nygaard Myklebust
Varamedlem, Erik Alm Lundgård

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Henrik Alme er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Valmir Velija er på valg.

Styrets forslag: Seid Hamidovic.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Erik Alm Lundgård og Ida Marie Nygaard Myklebust er på valg.

Styrets forslag: Velges blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Høgda Borettslag for 2025

Høgda Borettslag, org.nr. 948348853 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.

Høgda Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 86 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Henrik Alme, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Valmir Velija, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Vidar Elvegård-Martinsen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ida Marie Nygaard Myklebust, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Erik Alm Lundgård, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Renset takrenner
Vedlikehold av fasade
Vedlikehold av utekraner
Beskjæring og vedlikehold av trær og uteområder
Rør til varmtvannsbereder

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Inngå en vedlikeholdsavtale med SOBBL
Finne løsninger for å forbedre parkeringsplassen
Fortsette vedlikeholdet av fasader
Utskifting av brannslukkere

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 17.03.2026

Resultatregnskap for Høgda Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 317 456	4 386 816	4 317 300	4 410 400
Innkrevde kostnader finans		2 380 896	2 311 632	2 381 300	2 288 200
Innkrevde kostnader garasjer		12 000	12 000	12 000	12 000
Andre inntekter	1	42 319	45 755	0	0
Sum inntekter		6 752 671	6 756 203	6 710 600	6 710 600
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	104 000	100 000	104 000	107 100
Arbeidsgiveravgift og pensjon		14 664	14 100	14 700	15 100
Avskrivning	4	93 762	93 762	93 800	93 800
Revisjonshonorar	5	8 000	7 625	7 900	8 200
Forretningsførerhonorar		184 134	184 134	184 100	188 700
Renhold		211 720	188 558	214 000	218 100
Drift og vedlikehold	6	360 289	362 731	284 600	386 000
TV/internett		628 247	554 886	584 000	659 200
Forsikringer		315 176	259 918	304 100	353 000
Kommunale avgifter		1 440 211	1 395 533	1 680 000	1 545 300
Eiendomsskatt		285 537	285 537	285 500	285 500
Kostnader strøm, energi		472 287	445 823	532 600	486 400
Andre driftskostnader	7	324	23 919	40 300	38 000
Sum kostnader		4 118 350	3 916 526	4 329 600	4 384 400
Driftsresultat		2 634 321	2 839 677	2 381 000	2 326 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		27 776	25 440	0	0
Renteinntekter		82 373	68 167	0	0
Rentekostnader		1 532 452	1 626 507	1 571 400	1 390 100
Sum finansielle poster		-1 422 303	-1 532 899	-1 571 400	-1 390 100
Resultat		1 212 018	1 306 778	809 600	936 100
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 212 018	1 306 778	0	0

Balanse for Høgda Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 14, 15	442 640	442 640
Bygninger	9, 14, 15	11 771 400	11 771 400
Garasjer / carporter	10, 14	387 436	387 436
Andre driftsmidler	4	1 042 962	1 136 725
Sum anleggsmidler		13 644 438	13 738 201
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		237 363	81 024
Andre fordringer	11	460 174	408 788
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 304 729	1 870 466
Konto for skattetrekk-bundne midler		316	316
Sum omløpsmidler		3 002 582	2 360 594
SUM EIENDELER		16 647 020	16 098 794

Balanse for Høgda Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		-12 134 606	-13 346 624
Sum egenkapital	12, 13	-12 126 006	-13 338 024
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	27 306 186	28 117 319
Borettsinnskudd	15	536 000	536 000
Garasjeinnskudd	15	387 436	387 436
Sum langsiktig gjeld		28 229 622	29 040 755
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 401	4 649
Leverandørgjeld		524 448	380 145
Påløpte renter		7 556	8 758
Annen kortsiktig gjeld	16	0	2 512
Sum kortsiktig gjeld		543 405	396 064
Sum gjeld		28 773 027	29 436 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 647 020	16 098 794

Høgda Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Henrik Alme
Styreleder

Tore Vidar Elvegård-Martinsen
Styremedlem

Valmir Velija
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	1 964 530	366 353
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 212 018	1 306 778
Tilbakeføring avskrivninger	93 762	93 762
Avdrag lån	-811 133	-752 363
Nytt Lån	0	950 000
Årets endring av disponible midler	494 647	1 598 177
Disponible midler	2 459 177	1 964 530
Omløpsmidler	3 002 582	2 360 594
Kortsiktig gjeld	-543 405	-396 064
Disponible midler	2 459 177	1 964 530

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	42 319	45 755
Sum	42 319	45 755

Andre inntekter: Gjelder innbetalinger ifbm. el-bil lading.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Nytt avfallsanlegg nedgravd	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 438 008	218 618
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 438 008	218 618
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	515 286	98 378
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	922 722	120 240
Årets avskrivninger :	71 900	21 862
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	20	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	208 001	191 826
6603 Vedlikehold uteområde	151 388	165 508
6605 Drift ladestasjoner	900	5 397
Sum	360 289	362 731

Vedlikehold bygning: Årskontroll brann og nødlys, rep. dører/låser, rensing/tetting tak, div. vedlikehold/rep. rør, serviceavtale skadedyr og annet mindre vedlikehold.

Vedlikehold uteområde: Gressklipping, beskjæring ol., snømåking, feiing og strøing.

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

Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy og redskap	149	154
6550 Driftsmateriell	201	494
6560 Kostnader elbil lading	3 601	4 575
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 481
6860 Kurs og konferanser	500	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	3 197
7400 Kontingent	6 533	6 512
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 924	2 737
7771 Diverse purregebyr og renter	-17 257	-380
7790 Andre driftskostnader	1 799	3 273
7875 Tap på felleskostnader	-1	0
Sum	324	23 919

Konto 7790: Flagg (til flaggstang), leveringsavgift gatedalen, servering GF, årsavgift Coop bedrift, postkasseskilt og sms utsendt fra portalen.

Note 8 - Tomt

Tomt, gnr.1 Bnr 2321, 2327, 2345, 2346 og 2350 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 2005 for kr. 442 640.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 1957	3 452 656
Rehabilitering	8 318 744
Bokført verdi 31.12	11 771 400

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

Note 10 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjeanlegg kr. 387 436

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

Note 11 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	460 174	408 788
Sum	460 174	408 788

Note 12 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-13 338 024	-14 644 802
Årets resultat	1 212 018	1 306 778
Egenkapital 31.12.	-12 126 006	-13 338 024

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16368076078	12138362270	12125529265
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2019	2013
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043	31.03.2049	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	950 000	11 000 000	24 900 000
Lånesaldo 01.01:	923 196	9 654 870	17 539 253
Avdrag i perioden:	28 942	195 495	586 696
Lånesaldo 31.12:	894 254	9 459 374	16 952 557

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	60	330 296	19 817 760
	18	314 946	5 669 028
	8	227 424	1 819 392

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

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1957 kr 536 000. Garasjeinnskudd kr. 387 436.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	2 512
Sum	0	2 512

Resultat og balanse med noter for Høgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høgda Borettslag

Styreleder	Henrik Alme (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Valmir Velija (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Tore Vidar Elvegård-Martinsen (sign.)	12.03.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Høgda Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høgda Borettslag som viser et overskudd på kr 1 212 018. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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





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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 17. mars 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høgda Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Alvimhaugen barneskole, Utsiktsveien 35, 1725 Sarpsborg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende.

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 17 + 1 fra sak 4.1

Antall fullmakter: 5

Antall stemmer: 22 + 1 fra sak 4.1

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 1 + ekstern styreleder Henrik Alme. (+ 1 fra sak 3)

Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Seid Hamidovic og Tore Vidar Elvegård-Martinsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Trappevask

Trappevasken i borettslaget er helt elendig. Det blir tørket lett over, men ikke vasket. Det har vært flere tilfeller av skitne flekker, også blod som ikke blir vasket bort, og som har blitt liggende uke etter uke. Dette har vært flekker som jeg lett har vasket bort med litt vaskemiddel og papir. Når vi betaler for trappevask, så forventer jeg at vi får det vi betaler for.

Vedtak:

Styret inngår ny renholdsavtale med et annet vaskebyrå. Enst. Vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Kr. 120.000 fikk 13 stemmer

Kr. 104.000 fikk 8 stemmer

to stemte blankt.

Vedtak:

Kr. 120.000 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Henrik Alme er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg.

Andre forslag: Seid Hamidovic.

Henrik Alme trekker seg.

Vedtak:

Valgt ble: Seid Hamidovic

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Valmir Velija er på valg.

Styrets forslag: Seid Hamidovic. Valgt som styreleder og ikke lenger tilgjengelig.

Andre forslag: Kenneth Kinn

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Kinn

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Erik Alm Lundgård og Ida Marie Nygaard Myklebust er på valg.

Styrets forslag: Velges blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

Forslag: Ida Marie Nygaard Myklebust

Vedtak:

Valgt ble: Ida Marie Nygaard Myklebust

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:

Valgt ble:

Delegat: Seid Hamidovic

Varadelegat: Tore Vidar Elvegård-Martinsen

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Høgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Maria Lillestølen Glende (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Maria Lillestølen Glende (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Tore Vidar Elvegård-Martinsen (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Seid Hamidovic (sign.)	22.04.2026

Høgda Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 17:30

Sted: Alvimhaugen barneskole, Utsiktsveien 35, 1725 Sarpsborg

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra styret: Nytt punkt i ordensreglene

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlem for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

27.03.2025

Hilsen styret i Høgda Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Nytt punkt i ordensreglene

Styret har mottatt flere klager fra andelseiere om at det blir lagt ut mat til fugler på fellesarealer. Borettslaget er plaget med rotter og mus og styret er enig at mating av fugler tiltrekker seg skadedyr som mus og rotter. Styret har derfor laget et forslag til nytt punkt i ordensreglene.

Forslag til vedtak: Ordensreglene tillegges punkt:

"24. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, fra balkonger eller fra vinduer. Dette kan forurense området og tiltrekke skadedyr som rotter og mus. Vi ber alle beboere respektere dette for å opprettholde et rent og trygt bomiljø"

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Henrik Alme
Styremedlem, Tore Vidar Martinsen
Styremedlem, Valmir Velija
Varamedlem, Erik Alm Lundgård
Varamedlem, Ida Marie Nygaard Myklebust

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tore Vidar Martinsen er på valg.

Styrets forslag: Tore Vidar Martinsen

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Ida Marie Nygaard Myklebust og Erik Alm Lundgård er på valg.

Styrets forslag: Ida Marie Nygaard Myklebust

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Høgda 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 Høgda Borettslag for 2024

Høgda Borettslag, org.nr. 948348853 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.

Høgda Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 86 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Henrik Alme, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Vidar Martinsen, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Valmir Velija, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Erik Alm Lundgård, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ida Marie Nygaard Myklebust, Valgt fra 29.04.2024, 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

Vedlikehold bygning:

Årskontroll brann og nødlys, montert utkastrør og rensket tak, byttet sluttstykker dører, tilstandsvurdering rør, serviceavtale skadedyr, reparasjon etter hæverket, bytte sylindere hoveddør, reparasjon vv.bereder og annet mindre vedlikehold.

Flere befaringer for dårlig utført arbeid/fuktskader etter oppussing av kjellere.

Tetting og rens av duer/due møkk/reder(tak/overkonstruksjon veranda).

Vedlikehold uteområde:

Gressklipping, snømåking, strøing, feiing og annet mindre vedlikehold.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Pågående sak av beskjerping av/fjerning av trær på Gilde siden. Etter samtale med kommunen, må dette ventes med. Skal komme et stort prosjekt med VA. Det vil skje store endringer i Ludvig Enges vei.

Pågående sak av garasje i C.E Holtersvei. Undersøkt hvilke alternativer vi har.

Brannslukningsapparat

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 18.03.2025

Resultatregnskap for Høgda Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 386 816	3 640 776	4 386 900	4 317 300
Innkrevde kostnader finans		2 311 632	2 072 400	2 311 700	2 381 300
Innkrevde kostnader garasjer		12 000	12 000	12 000	12 000
Andre inntekter	1	45 755	21 352	0	0
Sum inntekter		6 756 203	5 746 528	6 710 600	6 710 600
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	100 000	75 000	100 000	104 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		14 100	10 575	11 900	14 700
Avskrivning	4	93 762	93 762	94 000	93 800
Revisjonshonorar	5	7 625	7 500	8 000	7 900
Forretningsførerhonorar		184 134	184 134	184 100	184 100
Vaktmester		0	34 438	0	0
Renhold		188 558	145 307	192 000	214 000
Drift og vedlikehold	6	362 731	4 395 334	799 000	284 600
TV/bredbånd		554 886	524 782	552 200	584 000
Forsikringer		259 918	238 762	267 400	304 100
Kommunale avgifter		1 395 533	1 161 365	1 427 500	1 680 000
Eiendomsskatt		285 537	285 537	285 500	285 500
Kostnader strøm, energi		445 823	481 217	510 000	532 600
Andre driftskostnader	7	23 919	107 676	61 300	40 300
Sum kostnader		3 916 526	7 745 388	4 492 900	4 329 600
Driftsresultat		2 839 677	-1 998 860	2 217 700	2 381 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		25 440	22 389	0	0
Renteinntekter		68 167	102 633	0	0
Rentekostnader		1 626 507	1 324 340	1 572 800	1 571 400
Sum finansielle poster		-1 532 899	-1 199 318	-1 572 800	-1 571 400
Resultat		1 306 778	-3 198 178	644 900	809 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 306 778	-3 198 178	0	0

Balanse for Høgda Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 14	442 640	442 640
Bygninger	9, 14	11 771 400	11 771 400
Garasjer / carporter	10, 14	387 436	387 436
Andre driftsmidler	4	1 136 725	1 230 487
Sum anleggsmidler		13 738 201	13 831 963
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		81 024	23 036
Andre fordringer	11	408 788	346 744
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 870 466	985 683
Konto for skattetrekk-bundne midler		316	316
Sum omløpsmidler		2 360 594	1 355 779
SUM EIENDELER		16 098 794	15 187 741

Balanse for Høgda Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		-13 346 624	-14 653 402
Sum egenkapital	12, 13	-13 338 024	-14 644 802
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	28 117 319	27 919 682
Borettsinnskudd	15	536 000	536 000
Garasjeinnskudd	15	387 436	387 436
Sum langsiktig gjeld		29 040 755	28 843 118
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 649	0
Leverandørgjeld		380 145	975 863
Påløpte renter		8 758	12 506
Annen kortsiktig gjeld	16	2 512	1 056
Sum kortsiktig gjeld		396 064	989 425
Sum gjeld		29 436 819	29 832 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 098 794	15 187 741

Høgda Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Henrik Alme
Styreleder

Tore Vidar Martinsen
Styremedlem

Valmir Velija
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	366 353	4 235 946
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 306 778	-3 198 178
Tilbakeføring avskrivninger	93 762	93 762
Avdrag lån	-752 363	-765 177
Nytt Lån	950 000	0
Årets endring av disponible midler	1 598 177	-3 869 593
Disponible midler	1 964 530	366 353
Omløpsmidler	2 360 594	1 355 779
Kortsiktig gjeld	-396 064	-989 425
Disponible midler	1 964 530	366 353

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	45 755	21 352
Sum	45 755	21 352

Konto 3900 - Andre inntekter - gjelder innbetaling av forbruk fra el-bil lading.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Nytt avfallsanlegg nedgravd	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 438 008	218 618
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 438 008	218 618
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	443 386	76 516
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	994 623	142 102
Årets avskrivninger :	71 900	21 862
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	20	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	191 826	4 256 257
6603 Vedlikehold uteområde	165 508	133 641
6605 Drift ladestasjoner	5 397	5 435
Sum	362 731	4 395 334

Vedlikehold bygning: Årskontroll brann og nødlys, montert utkastrør og rensket tak, byttet sluttstykker dører, tilstandsvurdering rør, serviceavtale skadedyr, reparasjon etter hærverk, bytte sylinder hoveddør, reparasjon vv.bereder og annet mindre vedlikehold.

Vedlikehold uteområde: Gressklipping, snømåking, strøing, feiing og annet mindre vedlikehold.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	0	1 000
6500 Verktøy og redskap	154	5 902
6545 Datautstyr	0	5 798
6550 Driftsmateriell	494	14 551
6560 Kostnader elbil lading	4 575	1 744
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	1 481	0
6725 Juridisk rådgivning	0	24 781
6800 Kontorrekvisita	0	3 629
7090 Driftskostn. traktor;maskin	3 197	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	6 512	6 423
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 737	2 909
7771 Diverse purregebyr og renter	-380	649
7790 Andre driftskostnader	3 273	38 415
Sum	23 919	107 676

Konto 7790: Postkasseskilt, sms og domene/abonnement hjemmeside.

Note 8 - Tomt

Tomt, gnr.1 Bnr 2321, 2327, 2345, 2346 og 2350, ble kjøpt i 2005 for kr. 442 640.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 1957	3 452 656
Rehabilitering	8 318 744
Bokført verdi 31.12	11 771 400

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

Note 10 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjeanlegg kr. 387 436

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

Note 11 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	408 788	346 744
Sum	408 788	346 744

Note 12 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-14 644 802	-11 446 624
Årets resultat	1 306 778	-3 198 178
Egenkapital 31.12.	-13 338 024	-14 644 802

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16368076078	12138362270	12125529265
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2019	2013
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043	31.03.2049	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	950 000	11 000 000	24 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 835 247	18 084 435
Avdrag i perioden:	26 804	180 377	545 182
Opptak i perioden:	950 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	923 196	9 654 870	17 539 253

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	60	340 108	20 406 480
	18	324 302	5 837 436
	8	234 179	1 873 432

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

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1957 kr 536 000. Garasjeinnskudd kr. 387 436.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2912 Interimskonto utlegg	0	1 056
2990 Annen kortsiktig gjeld	2 512	0
Sum	2 512	1 056

Resultat og balanse med noter for Høgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høgda Borettslag

Styreleder	Henrik Alme (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Valmir Velija (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Tore Vidar Martinsen (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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Høgda Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høgda Borettslag som viser et overskudd på kr 1 306 778. 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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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





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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 18. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høgda Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:30 - Alvimhaugen barneskole, Utsiktsveien 35, 1725 Sarpsborg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 15

Antall fullmakter: 4

Antall stemmeberettigede: 19

I tillegg møtte

Mediere/andre: 2

Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Ida Myklebust og Tore Vidar Martinsen.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Nytt punkt i ordensreglene

Styret har mottatt flere klager fra andelseiere om at det blir lagt ut mat til fugler på fellesarealer. Borettslaget er plaget med rotter og mus og styret er enig at mating av fugler tiltrekker seg skadedyr som mus og rotter. Styret har derfor laget et forslag til nytt punkt i ordensreglene.

Vedtak:

Ordensreglene tillegges punkt:

"24. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, fra balkonger eller fra vinduer. Dette kan forurense området og tiltrekke skadedyr som rotter og mus. Vi ber alle beboere respektere dette for å opprettholde et rent og trygt bomiljø" enst. vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Kr. 104.000 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tore Vidar Martinsen er på valg.

Styrets forslag: Tore Vidar Martinsen

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Tore Vidar Martinsen

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Ida Marie Nygaard Myklebust og Erik Alm Lundgård er på valg.

Styrets forslag: Ida Marie Nygaard Myklebust

Andre forslag: + Erik Alm Lundgård

Vedtak:

Valgt ble: Ida Myklebust og Erik Lundgård

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:

Valgt ble:

Delegat: Henrik Alme

Varadelegat: Tore Vidar Martinsen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 09.04.2025.

Maria Glende, møteleder (sign.)

Tore Martinsen, protokollvitne (sign.)

Ida Myklebust, protokollvitne (sign.)



Vedtekter

for Høgda borettslag org nr. 948348853

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 24.05.04
Endring av punkt 5-1 (1), 5-1 (2), 5-2 (2) og 5-2 (3) vedtatt av
generalforsamlingen 29.04.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, varmtvannsberedere 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, varmtvannsberedere eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 1 av 2

Høgda Borettslag	Vår ref.:	10/54
C. E. Holters vei 9 D	Type:	Tilknyttet borettslag
1725 SARPSBORG	Eiere:	Morten Brattli
Organisasjonsnr: 948 348 853	Andelsnr:	54

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 752

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 401
	Felleskostnader	4 446
	Avdrag	905

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	327 568	Gjeld siste årsoppg.:	330 298
Klient ajourf. lån:	27 080 691,76	Klient gj. s. årsoppg.:	27 306 185

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125529265, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 11.05.2026: 16 790 717

Andel av saldo: 203 101

Første termin/første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 31.12.2042)

Lånenummer: 12138362270, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 11.05.2026: 9 403 733

Andel av saldo: 113 748

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 31.03.2049)

Lånenummer: 16368076078, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 11.05.2026: 886 241

Andel av saldo: 10 720

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Seid Hamidovic

Adresse: C.E. Holters vei 7 A

Postnr/-sted: 1725 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 40161778

E-post: hbstyret@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	29 838	Gjeld:	330 298	Andre inntekter:	1 332
		Utgifter:	18 537		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	6 250
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	54

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 2 av 2

Høgda Borettslag	Vår ref.:	10/54
C. E. Holters vei 9 D	Type:	Tilknyttet borettslag
1725 SARPSBORG	Eiere:	Morten Brattli
Organisasjonsnr: 948 348 853		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1957
Gårds/bruksnr: 1/2327, 1/2346, 1/2321, 1/2345, 1/2350
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 14397

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87371118

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1957	Første innflytting:	15.05.1957	SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: C. E. Holters vei 9D
1725 SARPSBORG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby**Telefon:** 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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