

aktiv.



Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

**Lys og luftig 3 roms leilighet i 4.
etg | Balkong | Parkering**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 326 028,-
Omkostn.: Kr 8 040,-
Total ink omk.: Kr 2 834 068,-
Felleskostn.: Kr 6 232,-
Selger: Eva Britt Hylden

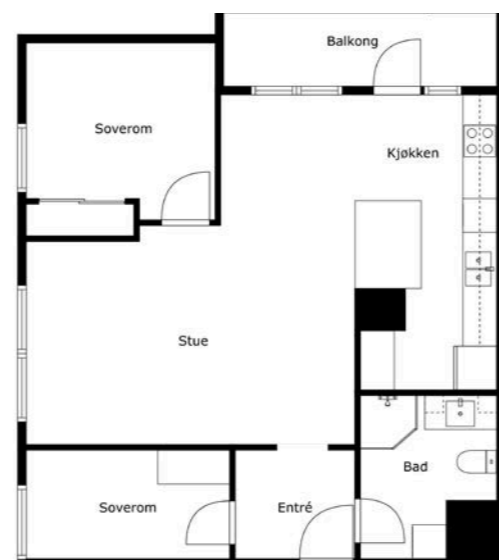
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 69/72 kvm
Tomtstr.: 17593 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2083, bnr. 7
Andelsnr.: 93
Oppdragsnr.: 1111240136

Lys og luftig 3 roms leilighet i 4. etg | Balkong | Parkering

Hjersings vei 18 er en romslig 3-roms leilighet i 4. etasje i Klokkejordet borettslag, et etablert område på Brevik. Her bor du nær Sarpsborg sentrum, med gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker på Tunejordet og Amfi Borg.

Leiligheten er praktisk og har en åpen stue-kjøkkenløsning som gjør det enkelt å lage middag samtidig som du er sosial. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, noe som gir rommet et luftig preg og en god atmosfære. Fra stuen har du utgang til en 6 kvm balkong som naturlig utvider oppholdsrommet.

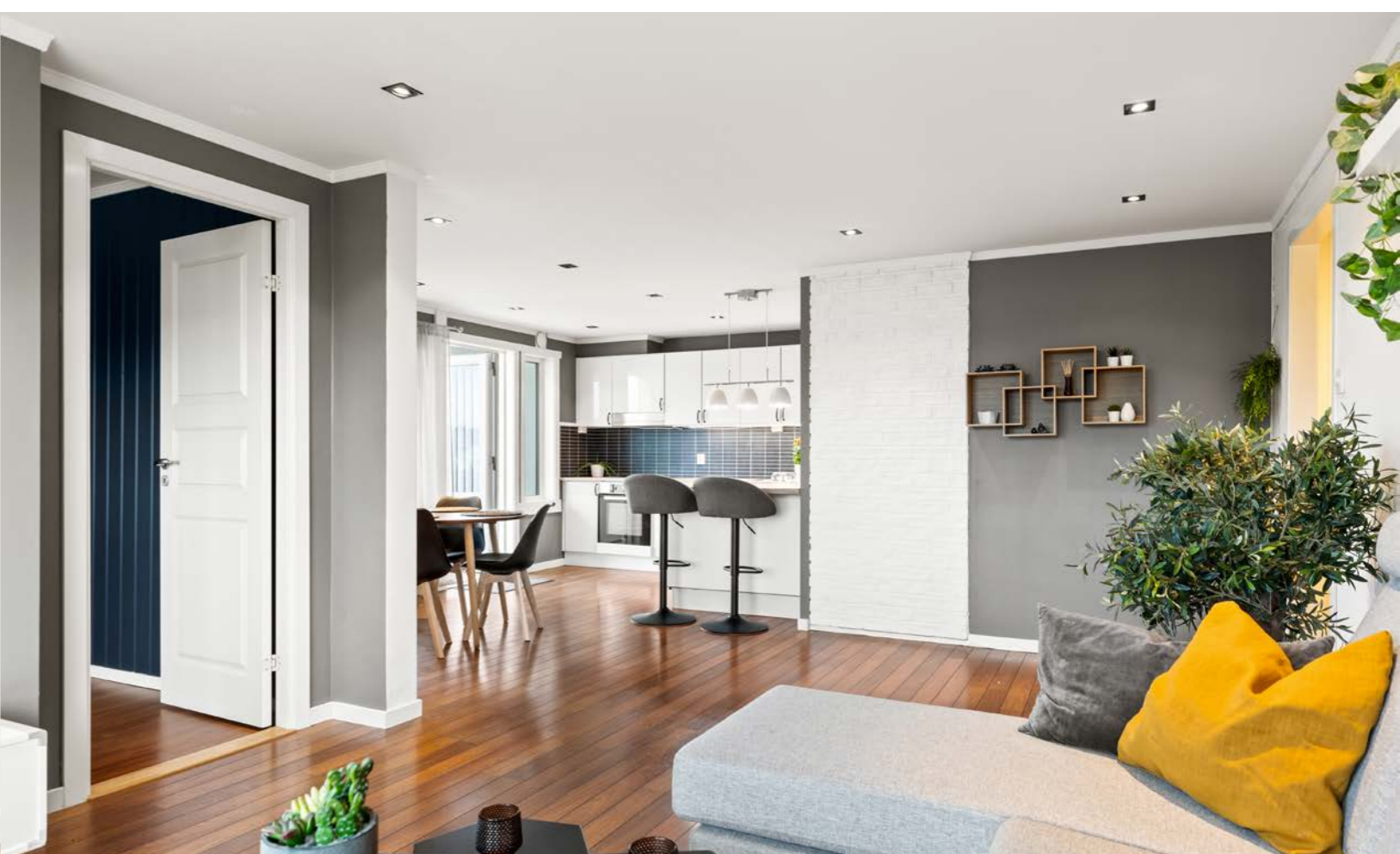
Leiligheten har to soverom, men om du trenger bare ett, kan soverom nr. 2 brukes som kontor eller walk-in garderobe. Badet er romslig og har plass til vaskemaskin.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	15
Om eiendommen	18
Forbrukerinformasjon	145
Budskjema	146

FOTO







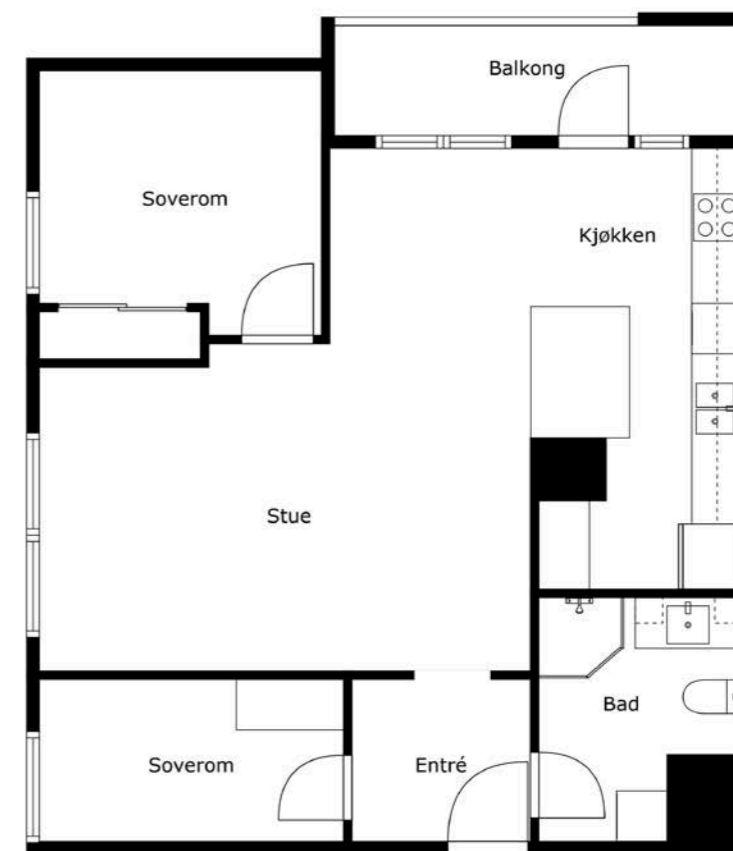






Plantegning

4. etasje



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



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje 4. etasje

BRA-i: 69 m² Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2 og Stue/kjøkken

BRA-e: 3 m² 2 stk bod (1 kvm og 2 kvm)

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17593 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer som er pent opparbeidet med store gressarealer, busker, diverse beplantninger samt asfaltert gårdsplass og gangstier. Lekeplass og sittgerupper.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Brevik og er nærmeste nabo til Tunejordet med flere kjøpesenter og andre fasiliteter som treningssenter, Sparta Amfi med ishockey med laget Sparta, fotballarenaen til Sarpsborg 08, Tunevannet med mulighet for å bade og fiske, Quality hotell med badeland osv. Det er kort

vei til påkjørsel E6 med ca. 1 times kjøring til Oslo og 20 min. til Sverige. Fra boligen tar det ca. 10 min å kjøre til Kalnes sykehus.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Flermannsboliger, eneboliger og boligblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

SKOLE

Lande skole (1-7 klasse)

Lande barneskole er den største barneskolen i Sarpsborg kommune med rundt 500 elever og ca. 65 ansatte. Skolen ligger med nærhet til både Sarpsborg sentrum og flere fine aktivitetsområder. "Vi har med vår beliggenhet gode muligheter til å bruke nærmiljøet i opplæringen, bl.a. ved å besøke inspiria, bibliotekene, Borgarsyssel og ulike bedrifter. Begrepet uteskole for oss innebærer dermed noe mer enn å bruke naturen som klasserom. Vi kan også flytte læringsaktiviteter til Sarpsborg stadion, kunstgressmatta på Kurland og Sparta, ishallen Sparta amfi, Tunevannet og Sarpsborgmarka." Adresse: Triangelveien 5, 1710 Sarpsborg

Alvimhaugen skole (1-6 klasse)

Alvimhaugen barneskole er en middels stor nærmiljøskole på Alvim i Sarpsborg kommune. Skolen ligger i et stille og rolig boligområde. Skoleåret 2019-2020 har vi 150 elever og 28 ansatte. "Vi har med vår beliggenhet gode muligheter til å bruke nærmiljøet i opplæringen, bl.a. ved å besøke biblioteket og Borgarsyssel. Begrepet uteskole for oss betyr å ta læringsaktiviteter fra klasserommet med til nærområder som løkka,

helleristningene mellom blokkene, Sarpsborghallen, Sarpsborg stadion, ishallen Sparta amfi og til livet langs Glomma. I tillegg har vi Torsbekkdalen og Ringgata når snøen innbyr til vinteraktiviteter. Fine gang- og sykkelveier gir barna en trygg skolevei, og de fleste av våre elever har kort gåavstand til skolens sin."

Adresse: Utsiktsveien 35, 1725 Sarpsborg

Kruseløkka ungdomsskole (8-10 klasse)

Kruseløkka Skole ble bygget i 1957, og ved innvielsen flyttet 30 lærere og 640 elever fordelt på 26 klasser inn. Siste byggetrinn stod ferdig i 1961, og først fra 1971 ble skolen en ren ungdomsskole. I dag har Kruseløkka Ungdomsskole 540 elever fordelt på 21 klasser. Videre er vi fordelt i 6 storsteam med tilsammen 26 kontaktlærere. Det jobber 60 lærere og assistenter på skolen til daglig. Vi har flere store og solide murbygninger. Det er to gymsaler, en formingsfløy, et skolebibliotek, en stor aula, en hovedfløy med klasserom, samt en mindre klasseromsfløy. Vi har fem datarom med bærbare PCer og fire datatraller. Alle klasserom er utstyrt med enten Smartboard eller projektor. Vi skal ha fire ulike aktivitetsdager i året. Vi legger stor vekt på Ro, Respekt og Ryddighet- RRR. Dette skal gjennomsyre hele skolen og gi grunnlag for god læring. Alle individer skal sees og respekteres.

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 33, 1723 Sarpsborg.

St.Olav videregående skole

Skolens verdier er et utviklet i fellesskap blant skolens medarbeidere og elever. Disse ble lansert og innarbeidet i skolens praksis fra skolestart 2018. Arbeidet med verdier er aldri ferdig, og vi jobber hele tiden med at verdiene skal styre det vi gjør hver dag. St.Olavs verdier er: Samhold - Engasjement -

Kompetanse.

Adresse: Dronningens gate 51, 1723 Sarpsborg

BARNEHAGE

Snarveien barnehage

Barnehagen har 29 små og 54 store barn fordelt på 5 avdelinger; Alv og Alvarin som er for 0-3 år og Gandalv, Helsing og Lodbrok som er for 3-5 år. Navnene på avdelingene er fra norrøn sagnhistorie fra området her. Vi er en barnehage som har stor bredde på aktiviteter, i motsetning til et spisset pedagogisk tilbud. Vi vil levere et tilbud som oppleves trygt og profesjonelt. Personalet er barnehagens viktigste ressurs for god kvalitet, og Snarveien FUS barnehage har et meget kompetent personale. Vi har et stort og flott uteområde. Åpningstider: 06:30 - 17:00. Adresse: Snarveien 2, 1711 Sarpsborg

Valaskjold barnehage

Valaskjold barnehage ligger på nedre Lande, sentralt for turer til skog, by og stadion. Barnehagen tilpasser sammensetningen av barn fra år til år ut fra søkermassen, og har i utgangspunktet plass til 70 barn fordelt på tre soner:

Stjernebarna: 28 plasser fra 3-5 år, englebarna: 28 plasser fra 3-5 år og sommerfuglen: 14 plasser fra 0-3 år. Barna er i utgangspunktet tilknyttet en sone, men har mulighet til å bruke hele barnehagen. Hver sone er bemannet med fire ansatte: En pedagogisk leder med soneansvar, en pedagogisk leder og to fagarbeidere/assistenter. Valaskjold barnehage - "Ut i verden - lære for livet". Åpningstider: 06.45 -17.00. Adresse: Ørneveien 11, 1710 Sarpsborg

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpte sålefundamenter på antatt faste komprimerte masser. I kjelleren er det støpte gulv. Bærende yttervegger er oppført av betong. Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Utvendige er fasadene dels kledd med Steni fasadeplater og dels med overflatebehandlet trepanel. Blokken har flatt yttertak antagelig teknet med papp/folie. Vinduer og balkongdør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre. Etasjeskillere av betong.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2 og Stue/kjøkken.

Standard

Hjersings vei 18 er en romslig 3-roms leilighet som ligger i 4. etasje i Klokkejordet borettslag, et etablert og hyggelig område på Brevik. Her bor du med kort vei til Sarpsborg sentrum og gangavstand til alt du trenger i hverdagen, inkludert barnehager, skoler, idrettsanlegg og handlesteder på Tunejordet og

Amfi Borg.

Leiligheten er både praktisk og hyggelig, og har en åpen stue-kjøkkenløsning som gjør det lett å både lage middag og være sosial samtidig. Leiligheten er både praktisk og hyggelig, med en åpen stue-kjøkkenløsning som gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosiale stunder. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, noe som gir rommet et luftig preg og en god atmosfære. Fra stuen har du også utgang til en 6 kvm balkong som utvider oppholdsrommet på en naturlig måte.

Leiligheten har to soverom. Er det i midlertidig nok med ett soverom, kan soverom nr 2 benyttes til kontor eller walk-in garderobe. Badet er romslig, med plass til vaskemaskin.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1968. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk. Standarden er normalt god. Andelen disponerer 2 boder i fellesområder på hhv. 1 kvm og 2 kvm.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av fliser, laminat og skipsgulv.

Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, malt tapet og flisimiterte plater.

I tak er det slettmalte flater og systemhimling (himlingsplater).

VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2009.

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning modernisert i 2018/2019. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskemaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av forniklet kobber, flexislange, kobber og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.

Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra antatt perioden 2005-2010.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Forhold som har fått TG2:

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsning. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør.

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

- Elektrisk anlegg: Da dette er et dødsbo anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Overflater gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkken innredning. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng,

frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Andelen disponerer en parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87374693

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 633 168

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 406 038

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel-TV, forsikringer, festeavgift og div honorarer.

3.328,- Felleskostnader

1.914,- Renter

845,- Avdrag

145,- Trappevask (tilleggsytelser)

F.o.m. 1/1-25 vil felleskostnader øke til kr 6.600,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6232

Andel Fellesgjeld

Kr 326 028

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 7 283

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Klokkerjordet Borettslag

Organisasjonsnummer

950348259

Andelsnummer

93

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 16367902152, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.10.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 11.10.2024: 59 921 583
Andel av saldo: 390 171

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

Lånenummer: 16367902144, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.10.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 11.10.2024: 1 683 143

Andel av saldo: 10 960

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2053)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Se vedlagte vedtekter.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

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

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

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

Se vedlagte vedtekter.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Avtale om dyrehold skal søkes styret.

Se vedlagte vedtekter og husordensregler for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2083, bruksnummer 7, festenummer 59 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 93 i Klokkejordet Borettslag med orgnr. 950348259

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2083/7/59:

05.05.1964 - Dokumentnr: 301858 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,458

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag fra festekontrakten: "Det tas forbehold om at festeavgiften hvert 10. år kan reguleres under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes leieren. Blir ikke partene enige om den nye avgiften skal den fastsettes ved skjønn av 3 uvillige menn hvorav 1 oppnevnes av eieren, 1 av leieren og 1 av

sorenskriveren i Tune. Skjønnen er endelig og bindende for begge parter og utdeles likt mellom dem.

§ 4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomte. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten rett til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

§ 5. Festetiden skal være 99 år. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer påkostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten iht denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomte. I tilfelle av tvangssalg av bygningene er kjøperen berettiget til å overta festeretten."

Se vedlagt festekontrakt for ytterligere informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 147798 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2083 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 662655 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2083 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, 6
4-etasjes boligblokker á 16 leiligheter, datert 6/
11-68.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk,
foruten en vegg mellom bad og wc som i dag er
fjernet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.11.1968.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan, navn: Kommuneplanens arealdel
2015 - 2026

Formål: Bebyggelse og anlegg, vei.

Ikrafttredelse: 18/6-15

Kommuneplaner under arbeid: InterCity Fredrikstad
Sarpsborg.

Status: Planlegging igangsatt.

Plantype: Kommunedelplan.

(LES: [https://www.banenor.no/prosjekter/
alle-prosjekter/](https://www.banenor.no/prosjekter/alle-prosjekter/)

planlegging-av-dobbeltspor-sor-for-moss/

dobbeltspor-fredrikstad-sarpsborg/)

Formålet med planarbeidet er å avklare valg av
alternativ for nytt dobbeltspor mellom Rolvsøy i
Fredrikstad kommune og Klavestad i Sarpsborg
kommune. Planarbeidet skal i tillegg avklare
fremtidig løsning for fv. 118 på strekningen
Sarpsborg sentrum øst-Hafslund, inkludert ny bru
over Glomma.

Reguleringsplaner, navn: Tunejordet, OBS/STOPP

Formål: Boliger

Ikrafttredelse: 18/2-10

Områdeanalyse:

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

Mulighet: Stor.

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

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Usikker
aktsomhet.

Kopi av reguleringskart, reguleringsbestemmelser
og områdeanalyse kan sees hos megler.

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

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsopp-gave, 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,
gjærne 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 tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 500 000 (Prisantydning)

326 028 (Andel av fellesgjeld)

2 826 028 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 800 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

8 040 (Omkostninger totalt)

15 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 834 068 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 841 268 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 844 068 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 040

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kommunale opplysninger kr 5 500,-, markedspakke kr 24 450,-, opplysninger

fra forretningsfører kr 2 950,-, søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 8 700,- og visninger kr 2 800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter tingl sikring og utskrift av heftelser/servitutter pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

07.11.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240136	
Selger 1 navn	
Eva Britt Hylden	
Gateadresse	
Hjersings vei 18	
Poststed	Postnr
SARPSBORG	1711
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Marius Johnsen	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Marius Johnsen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1111240136

Initialer selger: EBH

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Brit Hylten	adcc2914ccd4f955a6aeb68 c9017c106f36f9ae8	06.11.2024 07:59:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240136

Document reference: 1111240136

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

Tilstandsrapport

Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

SARPSBORG kommune

gnr. 2083, bnr. 7, fnr. 59

Andelsnummer 93



Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 13784-3377

Referansenummer: GX5284

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931



Oppdragsnr.: 13784-3377

Befaringsdato: 09.10.2024

Side: 2 av 17



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1968.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer 2 boder i fellesområder på hhv. 1 kvm og 2 kvm.

Standarden er normalt god.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av fliser, laminat og skipsgulv.
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, malt tapet og flisimiterte plater.
I tak er det slettmalte flater og systemhimling (himlingsplater).

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2009. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning modernisert i 2018/2019.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av forniklet kobber, flexislange, kobber og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra antatt perioden 2005-2010.
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

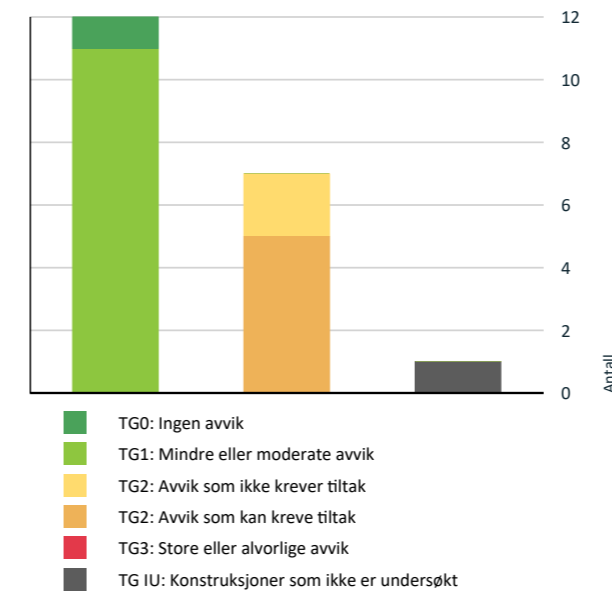
Boligbygg med flere boenheter

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

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

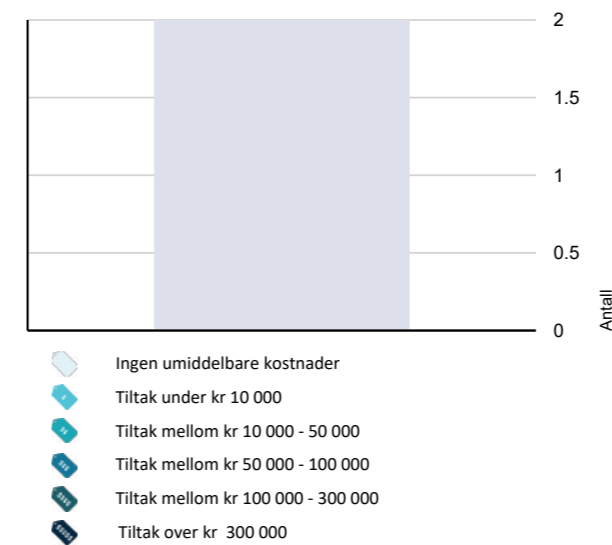
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

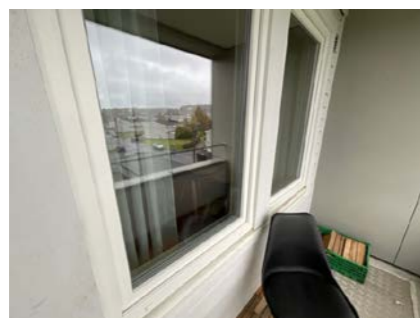
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass fra 2013.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.
Balkongdør i PVC med stort glassfelt med isolerglass fra 2017.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 6 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1 meter og er innenfor dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

På gulv er det overflater av fliser, laminat og skipsgulv.
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, malt tapet og flisimiterte plater.
I tak er det slettmalte flater og systemhimling (himlingsplater).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom renoveret i 2009 som et felles prosjekt i borettslaget.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og systemhimling i taket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 12 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkken innredning. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning modernisert i 2018/2019. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av forniklet kobber, flexilange, kobber og plastbelagt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig. Tilluft via ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 120 liter fra antatt perioden 2005-2010. Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer.

Inntak og sikringskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Da dette er et dødsbo anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll.

Generell kommentar

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

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

Tillegg 1 Branntekniske forhold

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

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

Branntilslutningsapparat og røykvarsler er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

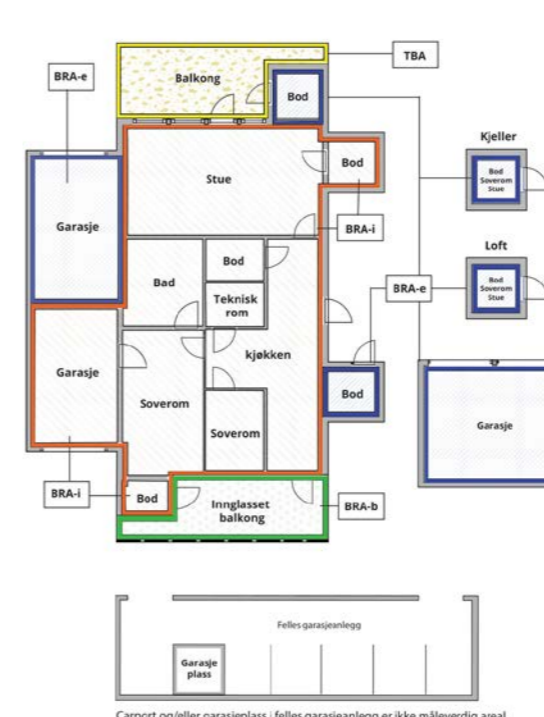
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	69			69	6
Bod 1 i fellesarealer		2		2	
Bod 2 i fellesarealer		1		1	
SUM	69	3			6
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Bod 1 i fellesarealer		Bod	
Bod 2 i fellesarealer		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Eva Britt Hylden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2083	7	59	0	17593.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hjersings vei 18			

Hjemmelshaver

Fester: Klokkerjordet Borettslag

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Klokkerjordet Borettslag	950348259		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Marius Johnsen (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

93

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert og barnevennlig boområde på Brevik. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og handlesentra på Tunejordet. Likeledes er det kort vei til Tunevannet med sine rekreasjonsmuligheter samt enkel gangvei til sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellesarealer som er pent opparbeidet med store gressarealer, busker, diverse beplantninger samt asfaltert gårdsplass og gangstier. Lekeplass og sittgerupper.

Byggemåte

Det er støpte sålefundamenter på antatt faste komprimerte masser. I kjelleren er det støpte gulv. Bærende yttervegger er oppført av betong. Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Utvendige er fasadene dels kledd med Steni fasadeplater og dels med overflatebehandlet trepanel. Blokken har flatt yttertak antagelig tekket med papp/folie. Vinduer og balkongdør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX5284>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 11.10.24 Side 1 av 2

Klokkejordet Borettslag	V³ r ref.:	36/93
Hjersings Vei 18	Type:	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG	Eiere:	Marius Johnsen's bo
Organisasjonsnr: 950 348 259	Andelsnr:	93

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	6 232	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter	1 914
	Felleskostnader - 1	3 328
	Avdrag	845
Tilleggsytelser:	Trappevask	145

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	401 130	Gjeld siste ³ rsoppg.:	326 028
Klient ajourf. P n:	61 604 725,49	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	50 071 322

Spesifikasjon av P n:

L³ nenummer: 16367902152, DNB Bank ASA
AnnuitetsP n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 11.10.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 11.10.2024: 59 921 583
Andel av saldo: 390 171
Fjrtste termin/fjrtste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

L³ nenummer: 16367902144, DNB Bank ASA
AnnuitetsP n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 11.10.2024: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 11.10.2024: 1 683 143
Andel av saldo: 10 960
Fjrtste termin/fjrtste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2053)

4: Njrskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	7 283	Gjeld:	326 028	Andre inntekter:	815
		Utgifter:	15 402		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	20 500
Andelsnr:	93	Partialobligasjonsnr:	93

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1968
G³ rds/bruksnr: 2085/7/11, 2083/7/59, 2085/20, 2088/35
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet/Festet
Tomteareal: 54704
jrlig festeavgift: 25 000,00, 12 140,00
Avg. reguleres: 04.05.2034, 04.05.2034

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 11.10.24 Side 2 av 2

Klokkerjordet Borettslag	V ³ r ref.:	36/93
Hjersings Vei 18	Type:	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG	Eiere:	Marius Johnsen's bo
Organisasjonsnr:	950 348 259	

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87374693

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1968	Første innflytting:	01.06.1968	SSBnr:	H0404
Etasje:	04	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Klokkerjordet Borettslag**Innkalling til ordinær generalforsamling**

Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00

Stjernebygget, Hjalmar Wessels vei 10, 1721 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 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer 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

22.03.2024

Klokkerjordet Borettslag

- Styret -

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 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Kjell Ivar Hvidsand er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Kjell Ivar Hvidsand.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Tore Andersen og Jannic Hugstedt er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Tore Andersen og Jannic Hugstedt.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aud Dramstad og Jan Skrøland er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Aud Dramstad og Jan Skrøland

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 2024 i Klokkejordet Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Klokkejordet Borettslag for 2023

Klokkejordet Borettslag org.nr., 950348259 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

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

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Styret har arbeidet med følgende saker:

-Hvor den desidert største, er for drøyning av overvann. I forbindelse med kommunens krav om splitting av avløp og overvanns rør.

-El bil lade anlegg, for blokkene.

-Fiber til alle leiligheter.

- Drenering: Fasan veien 8, er siste blokk ut. Her er antagelig drenering tett.

- Reparasjon av rør i Hjersings vei 18.

- Reparasjon av skader: Mye fukt relatert, skader på dører og vinduer.

-Vasket og malt garasjer

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Her kan vi nevne:

Klager på bråk og brøyting, søknader, ny brøyte entreprenør, Refinansiering av lån, søppel håndtering/ containere og løsninger, plassering av postens pakke boks og kostnads begrensende tiltak.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

-Vask og maling av rekkehus.

- Gruppe skift på lys i oppganger, grunnet at lyspærer ikke lenger er å få tak i.
- Nytt lekeapparat på lekeplass, da gammelt er i ferd med å ryke.

-Flis legging av oppganger, i 5 blokker. Linoleumen begynte å slippe, og erfaringen med Fasan veien 17 sine fliser. Gjorde at den løsningen ble valgt for de andre blokkene.

-Div Asfaltering arbeid, samt utvidelse av Parkeringsplasser i fasan v17 og Sisik v3. M tilhørende lade muligheter.

- Nye innerdører i blokker. Til leiligheter og vindfang. De gamle opprettholder ikke krav til brann celler for leilighetene. Nye dører blir gass, røyk og lydtett montert.

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 20.02.2024

Resultatregnskap for Klokkerjordet Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 594 904	5 685 120	5 594 510	6 132 500
Innkrevde kostnader finans		4 209 624	3 405 888	4 209 400	5 083 900
Innkrevde kostnader garasjer		131 880	141 120	143 700	143 700
Innkrevde andre kostnader		167 040	132 480	167 040	167 000
Sum inntekter		10 103 448	9 364 608	10 114 650	11 527 100
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	609 564	591 364	583 500	598 900
Styrehonorar	2	223 000	223 000	234 200	236 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		117 387	114 814	115 300	117 800
Avskrivning	3	53 018	55 611	53 000	51 200
Revisjonshonorar	4	10 500	10 375	11 550	11 100
Forretningsfjernerhonorar		294 366	294 366	294 400	294 400
Renhold		420	284	0	0
Drift og vedlikehold	5	2 568 815	5 979 517	3 426 000	10 664 000
TV/bredbånd		759 874	693 170	727 800	806 500
Forsikringer		693 534	599 917	689 900	769 800
Kommunale avgifter		1 945 229	1 673 254	1 858 900	2 465 400
Eiendomsskatt		602 445	602 444	602 500	602 500
Festeavgift		37 140	37 140	37 100	37 100
Kostnader strøm, energi		81 581	91 433	99 400	70 000
Andre driftskostnader	6	257 248	210 290	224 700	225 300
Sum kostnader		8 254 121	11 176 979	8 958 250	16 950 400
Driftsresultat		1 849 327	-1 812 371	1 156 400	-5 423 300
Finans netto					
Utbytte Gjensidige		65 739	59 130	0	0
Renteinntekter		59 365	42 468	0	0
Rentekostnader		2 365 450	1 334 898	2 382 600	3 526 500
Sum finansielle poster		-2 240 346	-1 233 300	-2 382 600	-3 526 500
Resultat		-391 018	-3 045 671	-1 226 200	-8 949 800
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-391 018	-3 045 671	0	0

Balanse for Klokkejordet Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	19 027 059	19 027 059
Garasjer / carporter	8, 12	1 232 703	1 232 703
Andre driftsmidler	3	102 235	155 254
Sum anleggsmidler		20 361 997	20 415 016
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		80 952	84 455
Andre fordringer	9	1 543 071	1 459 626
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		443 964	2 434 074
Konto for skattetrekk-bundne midler		19 959	19 945
Sum omløpsmidler		2 087 945	3 998 101
SUM EIENDELER		22 449 942	24 413 116

Balanse for Klokkejordet Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital		-31 474 321	-31 083 303
Sum egenkapital	10, 11	-31 459 921	-31 068 903
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	49 699 923	51 370 850
Borettsinnskudd	13	3 087 000	3 087 000
Garasjeinnskudd	13	131 200	131 200
Sum langsiktig gjeld		52 918 123	54 589 050
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 582	11 179
Leverandørgjeld		850 660	756 654
Skyldig off. myndigheter		43 272	43 476
Pålypte renter		22 263	10 696
Annen kortsiktig gjeld	14	73 964	70 964
Sum kortsiktig gjeld		991 741	892 970
Sum gjeld		53 909 864	55 482 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 449 942	24 413 116

Klokkejordet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kjell Ivar Hvidsand
Styreleder

Jannic Hugstedt
Styremedlem

Tore Andersen
Styremedlem

Elin Gjestad
Styremedlem

Anders Kjuus
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om sregnskap og sberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefjres hvis de har en antatt levetid over tre r, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives linejt over forventet nkonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomfjrt vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets sregnskap tar ikke hensyn til viktige nkonomiske forhold som p virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p n.

Borettslagets disponible midler er de nkonomiske midlene borettslaget har til disposering. Stjrrelsen p de disponible midlene er et viktig styringsverktjy i vurderingen av om det er njdvendig s andre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	3 105 131	4 181 335
Endring disponible midler		
i rets resultat	-391 018	-3 045 671
Tilbakefjring avskrivninger	53 018	55 611
Avdrag p n	-1 670 927	-2 005 161
Konvertering byggep n	0	-24 120 166
Opptak / nkning byggep n	0	39 183
Nytt L n	0	28 000 000
i rets endring av disponible midler	-2 008 927	-1 076 204
Disponible midler	1 096 204	3 105 131

Omlpsmidler	2 087 945	3 998 101
Kortsiktig gjeld	-991 741	-892 970
Disponible midler	1 096 204	3 105 131

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Ljnn til ansatte	535 600	520 400
5020 Feriepenger	0	39 020
5092 Feriepenger	73 964	31 944
Sum	609 564	591 364

Borettslaget har en vaktmester i tilnJ rmet full stilling. Han og andre utbetales etter timelister. Ingen andre arbeider mer enn 20% av full stilling. Antall s rsverk: 1,3. Det er ikke krav til OTP da vaktmester ogs er andelseier.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Stiga Park feieagregat	HP Laptop - to stk	Stiga 740 gressklipper	Nissan varebil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 421	22 223	136 831	119 000
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 421	22 223	136 831	119 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 421	22 223	98 062	55 533
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	0	38 769	63 467
i rets avskrivninger :	0	1 852	27 366	23 800
Anskaffelses r :	2015	2018	2020	2021
Antatt levetid i r :	5	5	5	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	161 271	119 692
6603 Vedlikehold uteomr de	38 799	55 581
6604 Rehab	2 228 679	5 774 244
6605 Drift ladestasjoner	34 922	0
6609 Egenandel forsikring	20 000	30 000
6612 Kostnader garasjer	85 144	0
Sum	2 568 815	5 979 517

Vedlikehold bygning gjelder i hovedsak spyling rjr, bytte p sekasser/sylindere, nkler, maling/beis, rep/justering/bytte av dnrer, rep. callinganlegg og serviceavtale skadedyr. Vedlikehold uteomr der gjelder brytning/strjng og bortkjring hageavfall. Rehab gjelder drenering og separering avljp. Kostnader garasjer gjelder bl.a. rep el. og tilbakebetaling depositum.

Styret vurderer det gjennomfjrt vedlikeholdet som tilstrekkelig for s oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	5 300	0
6490 Leie Container	73 671	66 875
6491 Leie maskiner/lift	18 621	26 229
6500 Verktøy og redskap	16 704	10 473
6541 Inventar	10 470	0
6550 Driftsmateriell	8 014	14 187
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	7 478	0
6800 Kontorrekvisita	2 714	1 968
6860 Kurs og konferanser	15 600	600
7090 Driftskostn. traktor;maskin	59 872	46 649
7400 Kontingent- fradragsberettiget	10 755	10 732
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	0	11 475
7710 Generalforsamling/ årsmøte	1 875	11 315
7770 Bank og kortgebyr	4 153	3 558
7771 Diverse purregebyr og renter	-417	-474
7790 Andre driftskostnader	22 439	6 675
7875 Tap på felleskostnader	0	27
Sum	257 248	210 290

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Lisens HMS perm, servering GF, bespising styremøter, julebord for styret, dørmatter blokker, porto, kostnader ifbm varslingsbrev.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1966	19 027 059
Bokført verdi 31.12	19 027 059

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1966	1 232 703
Bokført verdi 31.12	1 232 703

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

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 543 071	1 459 626
Sum	1 543 071	1 459 626

Note 10 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-31 068 903	-28 023 232
i retts resultat	-391 018	-3 045 671
Egenkapital 31.12.	-31 459 921	-31 068 903

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab tak rekkehus, rehab fasade blokker, samt drenering	Refinansiering på n, bytte vinduer i rekkehus.
L³ nenummer:	16365046186	12132140322
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.09.2038
Opprinnelig på nebelrøp:	28 000 000	32 700 000
L³ nesaldo 01.01:	27 207 633	24 163 217
Avdrag i perioden:	618 877	1 052 050
L³ nesaldo 31.12:	26 588 755	23 111 167

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	369 822	17 751 456
	42	344 603	14 473 326
	54	323 614	17 475 156

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

Note 13 - Borettsinnskudd

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

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	73 964	70 964
Sum	73 964	70 964

Resultat og balanse med noter for Klokkerjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klokkerjordet Borettslag

Styreleder	Kjell Ivar Hvidsand (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Anders Kjuus (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Tore Andersen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Jannic Hugstedt (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Elin Gjestad (sign.)	26.02.2024

Til generalforsamlingen i
Klokkerjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Klokkerjordet Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 391 018. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 9B
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge
Geir Brautaset

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Statsautoriserte
revisorer

Protokoll

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 13. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS



Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Fra ordinær generalforsamling i Klokkejordet Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Stjernebygget, Hjalmar Wessels vei 10, 1721 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: 24. Minus 2 fra sak 2 og minus 3 fra sak 6

Antall fullmakter: 4

Antall stemmeberettigede: 28. Minus 2 fra sak 2 og minus 3 fra sak 6

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 5

Fra SOBBL: Maria Glende og Olav Sikkeland

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Hege Johansen og Daniel Brandsrød.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Vedtak:

Styreleder 85.000,-

Styremedlemmer: 25.000,- hver.

Varamedlemmer: 1.000,- hver.

Sekretær: 6.000,-

Tillitsvalgte per blokk: 5.000,- (Hvis 2 tillitsvalgte i én blokk, deles honoraret.)

9 stemmer mot = 17 stemmer for.

Protokolltilførsel: Under generalforsamlingen ble det opplest 9 stemmer mot og 19 stemmer for vedtaket. Det var feil, da 2 andelseiere dro fra sak 2. Korrekt er da 17 stemmer for. Vedtaket har likevel flertall og er gyldig.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Kjell Ivar Hvidsand er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Kjell Ivar Hvidsand.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Som valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Tore Andersen og Jannic Hugsted er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Tore Andersen og Jannic Hugsted.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Som valgkomiteens innstilling

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aud Dramstad og Jan Skrøland er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Aud Dramstad og Jan Skrøland

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Som valgkomiteens innstilling.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Rita Gjestad + 1 fra styret.

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

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

Det skal velges 2 delegater + 2 varadelegater.

Vedtak:

Valgt ble:

Delegater: Kjell Ivar Hvidsand og Anders Kjuus.

Varadelegater: Tore Andersen og Jannic Hugsted.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 09.04.2024

Maria Glende, møteleder (sign.)
Hege Johansen, protokollvitne (sign.)
Daniel Brandstorp, protokollvitne (sign.)

Klokkerjordet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 30.03.2023 kl. 18:00

Stjernebygget, Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg

BINDENDE PÅMELDING til: klokkerjordetbl@gmail.com eller på sms tlf: 41 58 80 75
INNEN FREDAG 24.03.23 pga servering.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2022

3 Regnskap og revisors beretning for 2022

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

15.03.2023

Klokkerjordet Borettslag

- Styret -

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 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Årsmelding for 2022

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Elin Gjestad og Anders Kjuus er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Elin Gjestad og Anders Kjuus

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aud Dramstad og Jan Hansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Aud Dramstad og Jan Hansen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Rita Gjestad er på valg. I tillegg skal det velges én fra styret.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Rita Gjestad + én fra styret.

6.4 Valg av delegater med varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Det skal velges 2 delegater + 2 varadelegater.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2023 i Klokkejordet Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Klokkejordet Borettslag for 2022

Klokkejordet Borettslag org.nr., 950348259 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

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

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold DA, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022

Vi har utført drenering rundt Hjersingsvei 18 og Fasanveien 17.

vi har bytta tak på Hjersingsvei 20

vi har skiftet tak på alle rekkehus takene.

vi har endelig fått lagt inn fibernett fra Telia.

vi har fått lagt om på avløpsvann i flere blokker. (Sissikveien 3 Fasanveien 8 og 17)

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2022

Vi har hatt i år igjen endel vannskader i både blokk og rekkehus.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vi jobber med å få lagt om på avløp og overvann fra rekkehusene og gjenværende blokker. Dette er noe vi har pålegg fra kommunen på. Vi skal få lagt opp ladestasjoner til blokkene. Vi skal også få utvidet P-plasser og asfaltert.

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 03.02.2023

Resultatregnskap for Klokkejordet Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 685 120	5 685 120	5 685 500	5 594 510
Innkrevde kostnader finans		3 405 888	2 877 840	3 405 000	4 209 400
Innkrevde kostnader garasjer		141 120	140 490	143 700	143 700
Innkrevde andre kostnader		132 480	132 480	132 500	167 040
Andre inntekter	1	0	-500	0	0
Sum inntekter		9 364 608	8 835 430	9 366 700	10 114 650
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	591 364	528 270	543 200	583 500
Styre honorar	3	223 000	189 000	195 000	234 200
Arbeidsgiveravgift og pensjon		114 814	101 135	104 100	115 300
Avskrivning	4	55 611	39 744	55 600	53 000
Revisjonshonorar	5	10 375	10 375	11 000	11 550
Forretningsfjrerhonorar		294 366	294 366	294 400	294 400
Renhold		284	0	0	0
Vedlikehold	6	5 979 517	18 530 380	7 310 000	3 426 000
Kabel TV		693 170	636 163	659 000	727 800
Forsikringer		599 917	520 686	575 000	689 900
Kommunale avgifter		1 673 254	1 494 184	1 643 600	1 858 900
Eiendomsskatt		602 444	602 444	602 500	602 500
Festeavgift		37 140	37 140	37 100	37 100
Kostnader strøm, energi		91 433	84 329	85 000	99 400
Andre driftskostnader	7	210 290	198 295	249 500	224 700
Sum kostnader		11 176 979	23 266 512	12 365 000	8 958 250
Driftsresultat		-1 812 371	-14 431 082	-2 998 300	1 156 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		59 130	60 366	0	0
Renteinntekter		42 468	1 157	0	0
Rentekostnader		1 334 898	845 451	1 361 900	2 382 600
Sum finansielle poster		-1 233 300	-783 927	-1 361 900	-2 382 600
Resultat		-3 045 671	-15 215 009	-4 360 200	-1 226 200
Disponering av 3 rsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-3 045 671	-15 215 009	0	0

Balanse for Klokkerjordet Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	19 027 059	19 027 059
Garasjer / carporter	9, 13	1 232 703	1 232 703
Andre driftsmidler	4	155 254	210 864
Sum anleggsmidler		20 415 016	20 470 626
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		84 455	30 490
Andre fordringer	10	1 459 626	658 610
Bankinnskudd og kontanter			
Innestønde bank		2 434 074	3 714 482
Konto for skattetrekk-bundne midler		19 945	21 574
Sum omløpsmidler		3 998 101	4 425 156
SUM EIENDELER		24 413 116	24 895 782

Balanse for Klokkerjordet Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital		-31 083 303	-28 037 632
Sum egenkapital	11, 12	-31 068 903	-28 023 232
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	51 370 850	49 456 994
Borettsinnskudd	14	3 087 000	3 087 000
Garasjeinnskudd	14	131 200	131 200
Sum langsiktig gjeld		54 589 050	52 675 194
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 179	648
Leverandørgjeld		756 654	135 148
Skyldig off. myndigheter		43 476	41 721
Pålypte renter		10 696	2 433
Annen kortsiktig gjeld	15	70 964	63 870
Sum kortsiktig gjeld		892 970	243 820
Sum gjeld		55 482 019	52 919 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 413 116	24 895 782

Klokkerjordet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kjell Ivar Hvidsand
StyrelederJannic Hugstedt
StyremedlemTore Andersen
StyremedlemElin Gjestad
StyremedlemAnders Kjuus
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ sregnskap og ³ sberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefjres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineNrt over forventet rkonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomfjrt vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ sregnskap tar ikke hensyn til viktige rkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de rkonomiske midlene borettslaget har til disposering. Stjrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktjy i vurderingen av om det er nrdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	4 181 335	3 847 346
Endring disponible midler		
i rets resultat	-3 045 671	-15 215 009
Tilbakefjring avskrivninger	55 611	39 744
Fradrag for gjennomfjrt investeringer	0	-119 000
Avdrag l ³ n	-2 005 161	-1 151 258
Konvertering bygge l ³ n	-24 120 166	0
Opptak / rkning bygge l ³ n	39 183	16 779 512
Nytt L ³ n	28 000 000	0
i rets endring av disponible midler	-1 076 204	333 989
Disponible midler	3 105 131	4 181 335
Omlrpsmidler	3 998 101	4 425 156
Kortsiktig gjeld	-892 970	-243 820
Disponible midler	3 105 131	4 181 335

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2022	2021
3900 Andre inntekter	0	-500
Sum	0	-500

Note 2 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Ljnn til ansatte	520 400	464 400
5020 Feriepenger	39 020	63 870
5092 Feriepenger	31 944	0
Sum	591 364	528 270

Borettslaget har en vaktmester i tilnNmet full stilling. Han og andre utbetales etter timelister. Ingen andre arbeider mer enn 20% av full stilling. Antall ³ sverk: 1,2. Det er ikke krav til OTP da vaktmester ogs³ er andelseier.

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Honda HS 1180T	Stiga Park feieagregat	HP Laptop - to stk	Stiga 740 gressklipper	Nissan varebil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 900	31 421	22 223	136 831	119 000
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 900	31 421	22 223	136 831	119 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 900	31 421	20 371	70 696	31 733
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	0	1 852	66 135	87 267
i rets avskrivninger :	0	0	4 445	27 366	23 800
Anskaffelses ³ r :	2011	2015	2018	2020	2021
Antatt levetid i ³ r :	3	5	5	5	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 6 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	119 692	258 512
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	55 581	498 809
6604 Rehab	5 774 244	17 762 827
6609 E genandel forsikring	30 000	10 000
6612 Kostnader garasjer	0	232
Sum	5 979 517	18 530 380

Vedlikehold bygning gjelder lypende vedlikehold, eksempelvis div. el-arbeid, spyling mjr, l³ sekasser, nklr, maling/beis, rep/justering av dnrer, rep. callinganlegg og serviceavtale skadedyr.

Vedlikehold uteomr³ der gjelder bmyting/strng, tuja og jord.

Rehab gjelder rehabilitering av tak rekkehus, drenering rundt blokkene, separering avlhp rekkehus og blokker.

Styret vurderer det gjennomfjrte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6490 Leie Container	66 875	71 929
6491 Leie maskiner/lift	26 229	38 898
6500 Verktny og redskap	10 473	11 907
6550 Driftsmateriell	14 187	4 358
6570 Arbeidstny/verneutstyr	0	3 549
6725 Juridisk r ³ dgivning	0	11 250
6800 Kontorrekvisita	1 968	1 479
6860 Kurs og konferanser	600	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	46 649	28 266
7400 Kontingent- fradragsberettiget	10 732	9 617
7700 Styre- og bedriftsfors. mnter	11 475	5 176
7710 Generalforsamling ³ rsmnte	11 315	5 000
7770 Bank og kortgebyr	3 558	3 235
7771 Diverse purregebyr og renter	-474	-429
7790 Andre driftskostnader	6 675	4 061
7875 Tap p ³ felleskostnader	27	0
Sum	210 290	198 295

Kto. 6491: Gjelder leie av minigravere, kvistkuttere, stubbfreser.

Kto. 7090: Div reparaasjoner, service, drivstoff.

Kto. 7700: Bepising og drikke til styremnter, innmelding storcash.

Kto. 7790 Andre driftskostnader: E genandel skade bil v/trefelling, oppdatering HMS perm, b³ re bukett, porto, kostnader ifbm varslingsbrev.

Noter

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1966	19 027 059
Bokfjrt verdi 31.12	19 027 059
Tomten gnr. 2083 bnr. 7 og gnr. 2085 bnr. 7 ble leiet i 1966. Gnr. 2085 bnr. 20 og gnr. 2088 og bnr. 35 er kjpjt i 1966. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfjrt.	

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1966	1 232 703
Bokfjrt verdi 31.12	1 232 703

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

Note 10 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	1 459 626	658 610
Sum	1 459 626	658 610

Note 11 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	-28 023 232	-12 808 223
i rets resultat	-3 045 671	-15 215 009
Egenkapital 31.12.	-31 068 903	-28 023 232

Note 12 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefjrte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnyere enn den balansefjrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vNre positiv av styret i borettslaget.

Noter

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Rehab tak rekkehus, rehab fasade blokker, samt drenering	Rehabilitering fasader	Refinansiering l ³ n, bytte vinduer i rekkehus.
L ³ nenummer:	16365046186	15063895048	12132140322
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2020	2016
Rentesats:	3.80 %	2.00 %	3.80 %
Betingelser:		3mnd NIBOR + margin 1,5%	
Beregnet innfridd:	30.12.2046	27.01.2022	30.09.2038
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	28 000 000	25 500 000	32 700 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	24 080 983	25 376 011
Avdrag i perioden:	792 367	24 120 166	1 212 794
Opptak i perioden:	28 000 000	39 183	0
L ³ nesaldo 31.12:	27 207 633	0	24 163 217

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	382 255	18 348 240
	42	356 189	14 959 938
	54	334 494	18 062 676

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfjrt verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 14 - Borettsinnskudd

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

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2940 Skyldige feriepenger	70 964	127 086
2941 Utbetalte feriepenger	0	-63 216
Sum	70 964	63 870

Resultat og balanse med noter for Klokkejordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klokkejordet Borettslag

Styreleder	Kjell Ivar Hvidsand (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Tore Andersen (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Anders Kjuus (sign.)	10.03.2023
Styremedlem	Jannic Hugstedt (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Elin Gjestad (sign.)	09.03.2023

Til generalforsamlingen i
Klokkerjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Klokkerjordet Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 045 671. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 14. mars 2023

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klokkejordet Borettslag torsdag 30.03.2023 kl. 18:00 - Stjernebygget.

Tilstede var:
Andelseiere: 17
Andre/medeiere: 4
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 19
Totalt møtte: 21
Fra SOBBL møtte: Maria Glende

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Aud Dramstad og Vilde Bakkene

2. Årsmelding for 2022

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Vedtak:
Styreleder kr. 85.000, styremedlemmer kr. 25.000 hver, varamedlemmer kr. 1.000 hver og sekretær kr. 6.000.

Per blokk får tillitsvalgte kr. 5.000 (hvis 2 tillitsvalgte i én blokk, deles honoraret)

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Elin Gjestad og Anders Kjuus er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Elin Gjestad og Anders Kjuus

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:
Valgt ble: Elin Gjestad og Anders Kjuus

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aud Dramstad og Jan Hansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Aud Dramstad og Jan Hansen

Jan Hansen trekker sitt kandidatur.

Andre forslag: Aud Dramstad og Jan Skrøland.

Vedtak:
Valgt ble: Aud Dramstad og Jan Skrøland.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Rita Gjestad er på valg. I tillegg skal det velges én fra styret.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Rita Gjestad + én fra styret.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:
Valgt ble: Gjenvalg av Rita Gjestad + én fra styret.

6.4 Valg av delegater med varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Det skal velges 2 delegater + 2 varadelegater.

Vedtak:

Valgt ble:

Delegater: Kjell Ivar Hvidsand og Anders Kjuus.

Varadelegater: Tore Andersen og Jannic Hugstedt.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 30.03.2023.

Maria Glende, møteleder (sign.)

Aud Dramstad, protokollvitne (sign.)

Vilde Bakkene, protokollvitne (sign.)

ORDENSREGLER FOR KLOKKEJORDET BRL.

Endret på generalforsamling juni 2020

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

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



Vedtekter

for Klokkerjordet borettslag org nr. 950348259

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 8.mai.2006

Nytt punkt 5-3 vedtatt av generalforsamlingen 17.06.20

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Klokkerjordet 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 andelseiers 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 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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.

(8) Rekkehusene har ikke hatt verandaer fra byggestart, slik at disse er oppført av den enkelte andelseier gjennom tidene, og de er dermed andelseier ansvar og risiko. Andelseier har det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av verandaene. Ved ev. drenering eller rehabilitering i borettslagets regi, som krever at verandaen må fjernes må dette gjøres av andelseier og for dennes regning. Dersom verandaer ikke fjernes, faktureres kostnaden andelseier eller den kastes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Parabolantenner.

Det er kun tillatt med en parabolantenne pr. rekkehus. Diameteren på antennen MÅ ikke overstige 60 cm i diameter. Montering skal være utført av godkjent installatør/elektriker. Parabolantennen monteres på verandasiden i rekkehusene. Henholdsvis fire eller seks må dele parabolantennen, og eventuelt dele på utgiftene til dette.

(7) Trampoliner.

Det er IKKE tillatt å sette opp trampoliner eller lignende på lagets arealer.

5-3 Lading av elbiler og plug-in hybrider

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

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

5-4 Endringer av bygning eller tomt

5-4-1 Endringer

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

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

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

5-4-2 Styrets fullmakt

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

(j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-5 Gjennomførte forandringer

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig

for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hjersings vei 18	H0404	2083/7/59	78	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN MARIUS 070371*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Hjersings vei 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1711 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2202 Klokkejordet	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	24 Lande		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
20	6470912		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1968

20: Bygning 6470912: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.11.1968

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.11.1968	15.11.1968

Etasjer

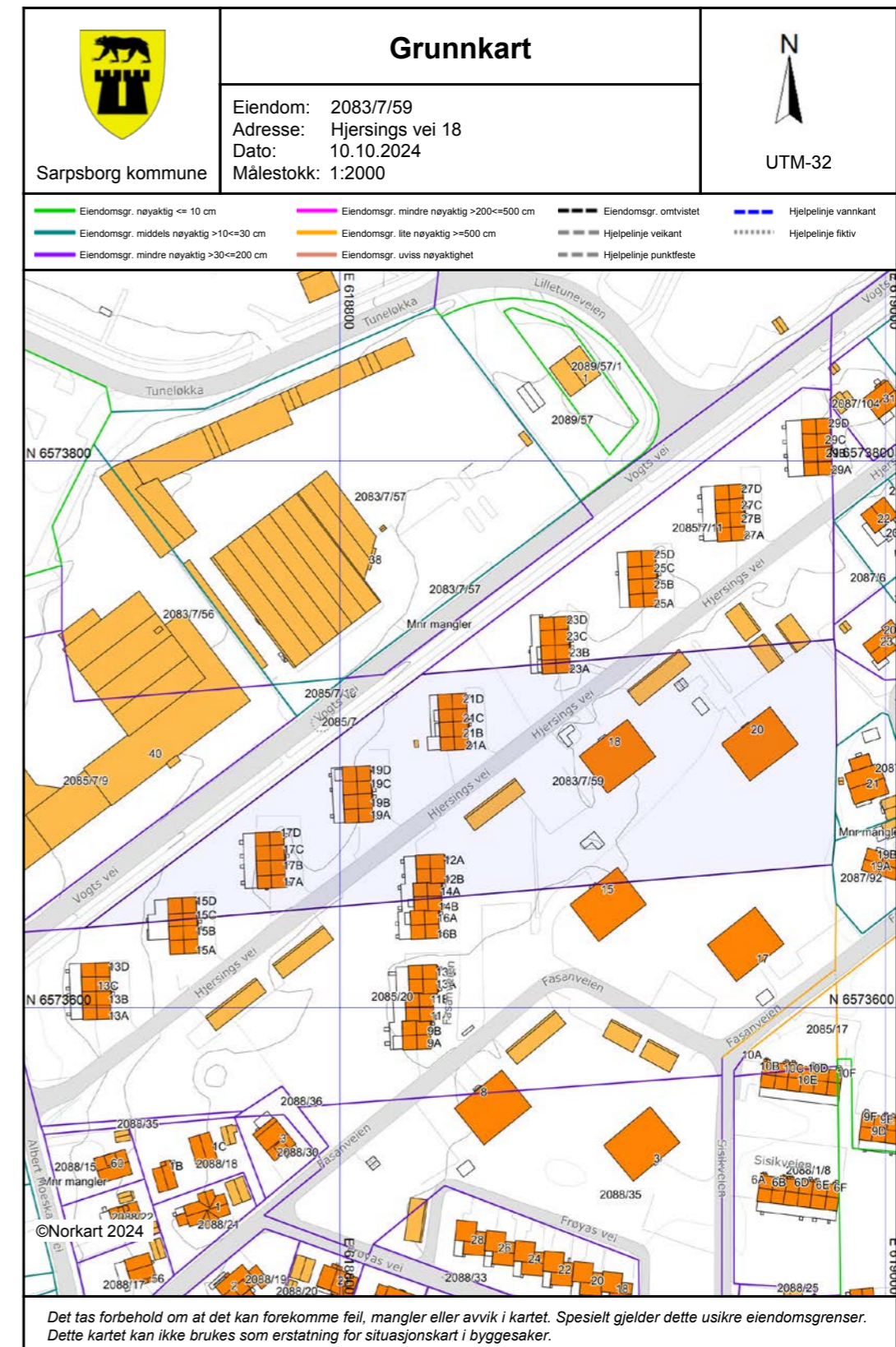
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	350	0	350	0	0	0
H03	4	350	0	350	0	0	0
H02	4	350	0	350	0	0	0
H01	4	350	0	350	0	0	0
K01	0	320	0	320	0	0	0

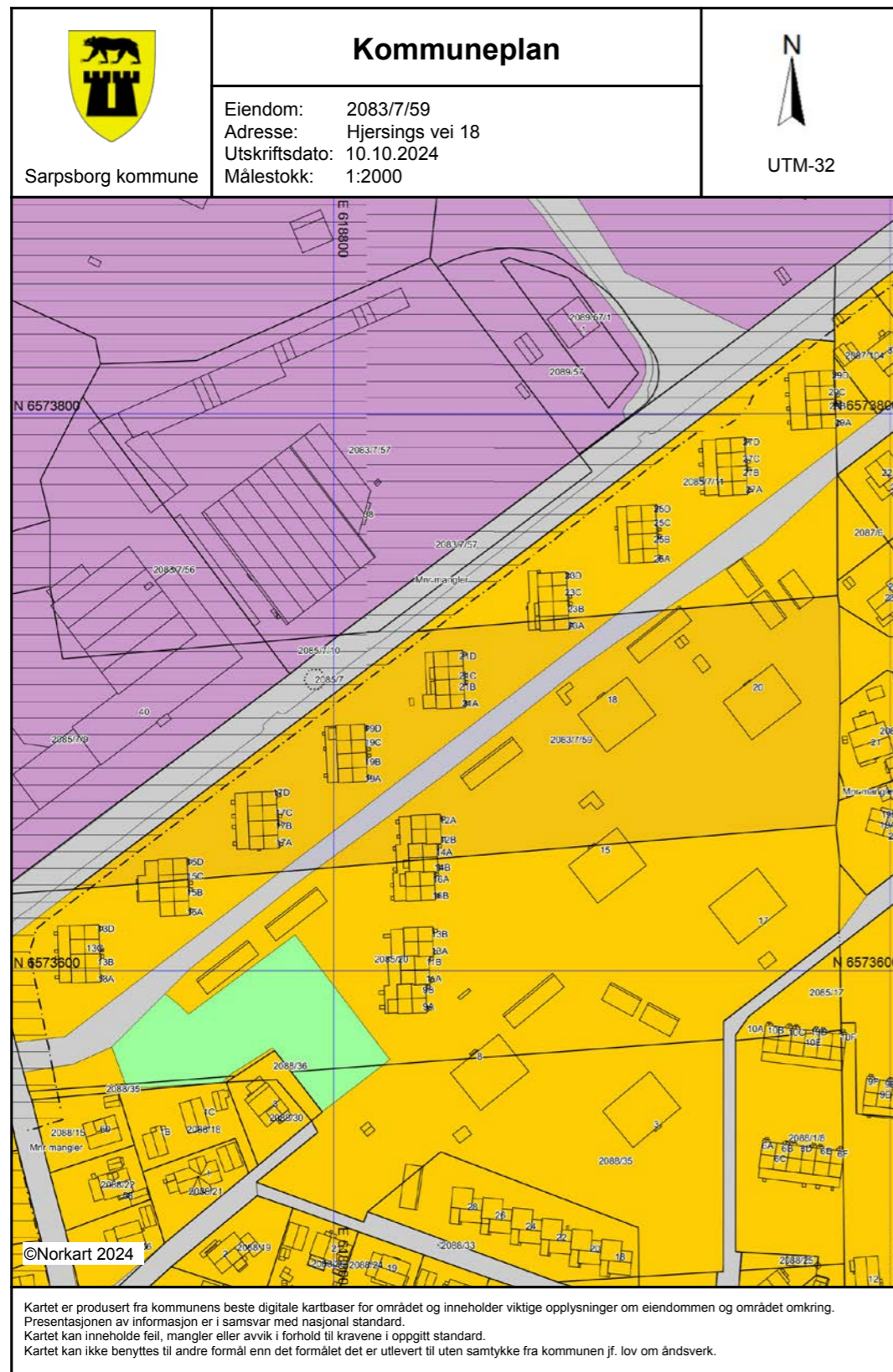
Borettslag

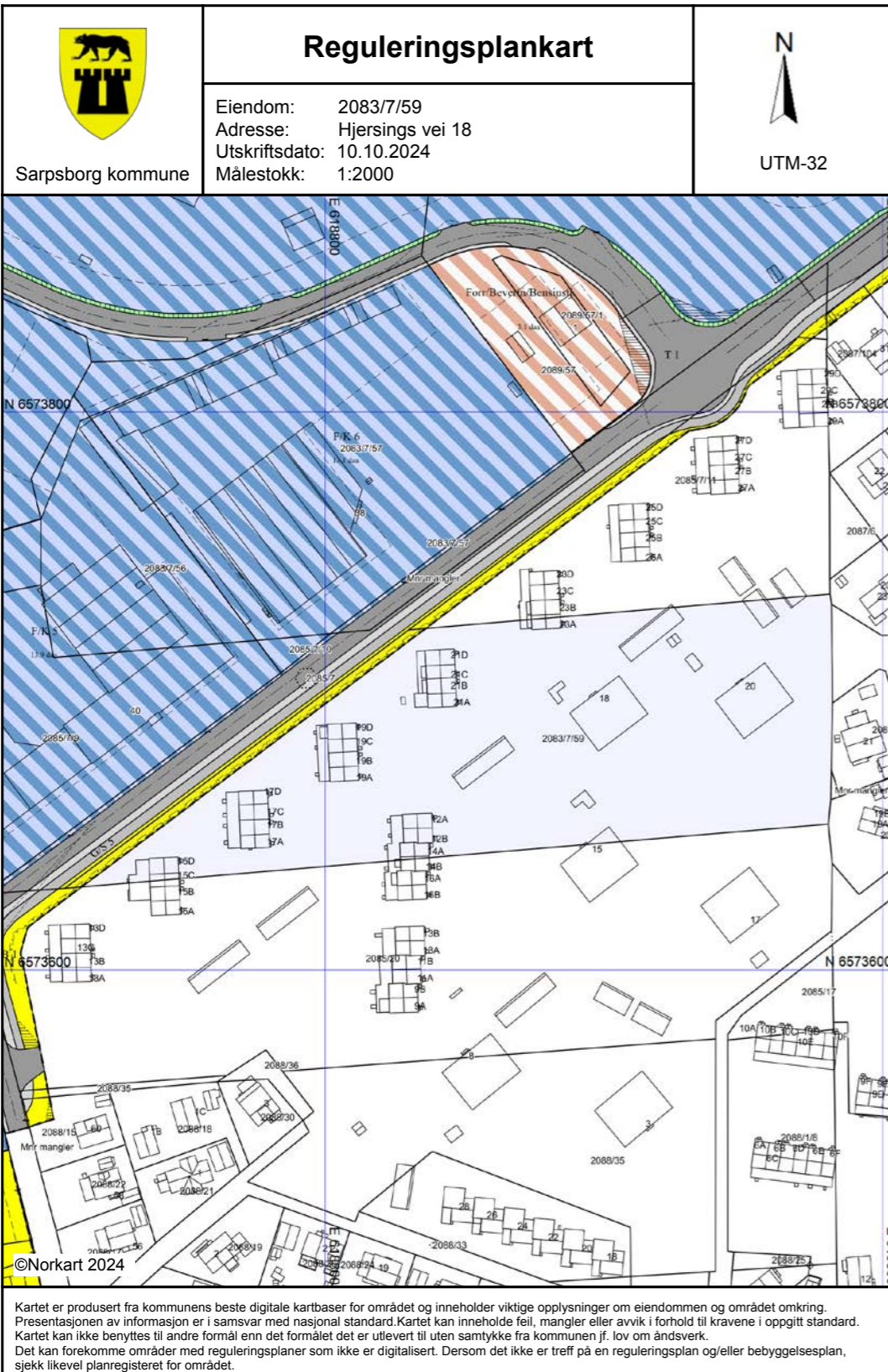
Navn	Klokkerjordet Borettslag	Org.nr	950348259
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	20

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

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







Områdeanalyse

Sarpborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2083/7/59	Antall datasett	19
Utskriftsdato	10.10.2024		

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

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

5 Berørte datasett

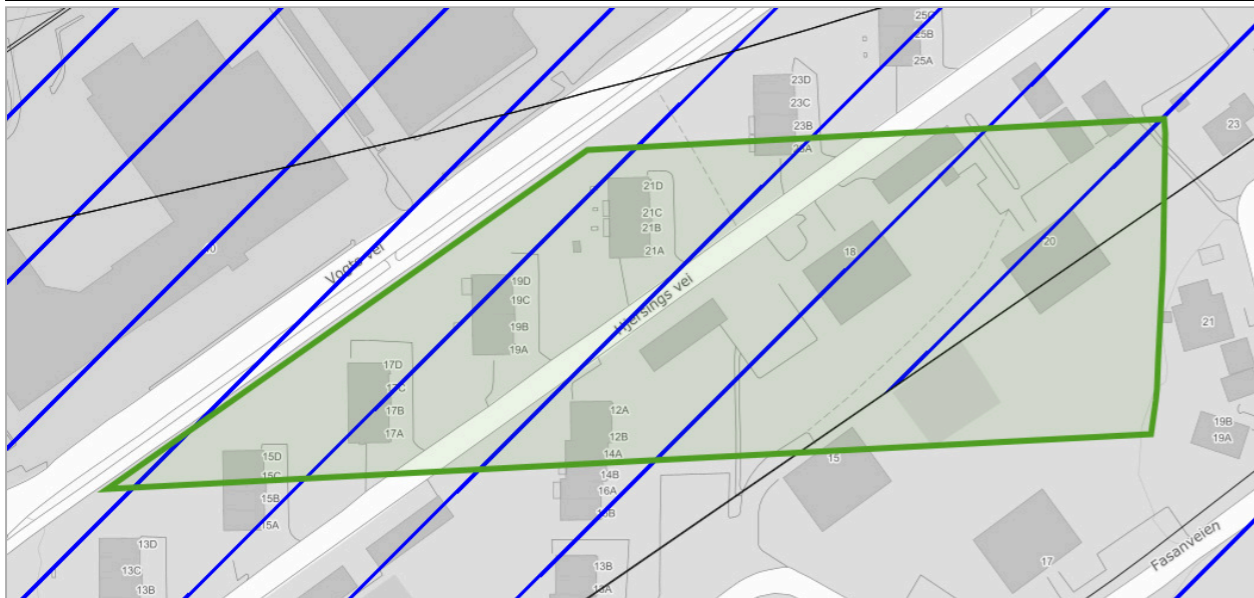
- ❶ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ❶ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❶ REGULERINGSPLAN
- ❶ VERNEVERDIVURDERING

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-METERSONE SJØ
- ❷ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ❷ Gul liste
- ❷ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpborg
- ❷ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpbru
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ KVIKKLEIRE
- ❷ KVIKKLEIRE
- ❷ Oppheving av reguleringsplaner
- ❷ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	13.08.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

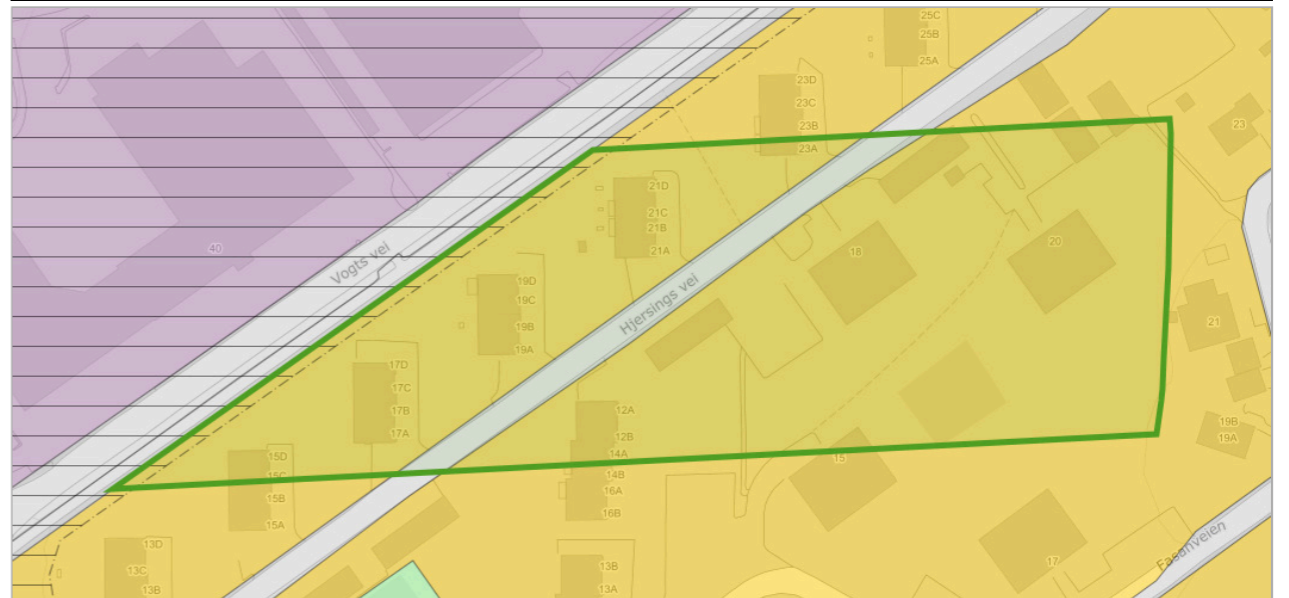
Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
-	IC Rolvsøy-Klavestad	-
-	Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy - Klavestad	-

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebasen.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg - Nåværende	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Kjøpesenter - Nåværende	Kjøpesenter - Nåværende
KpArealformålOmråde - Gjenstruktur	Gjenstruktur
KpArealformålOmråde - Friområde - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpArealformålOmråde - Veg - Nåværende	Veg - Nåværende
KpDetaljeringsSone	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

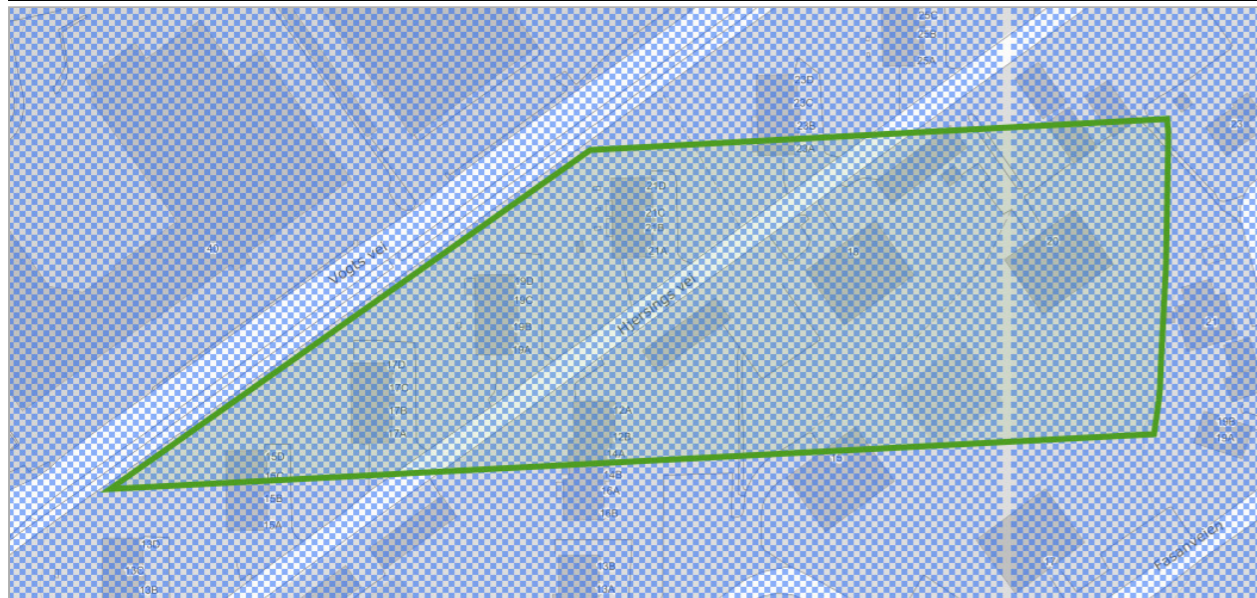
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2

Detaljeringszone

Detaljeringszone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	13015

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

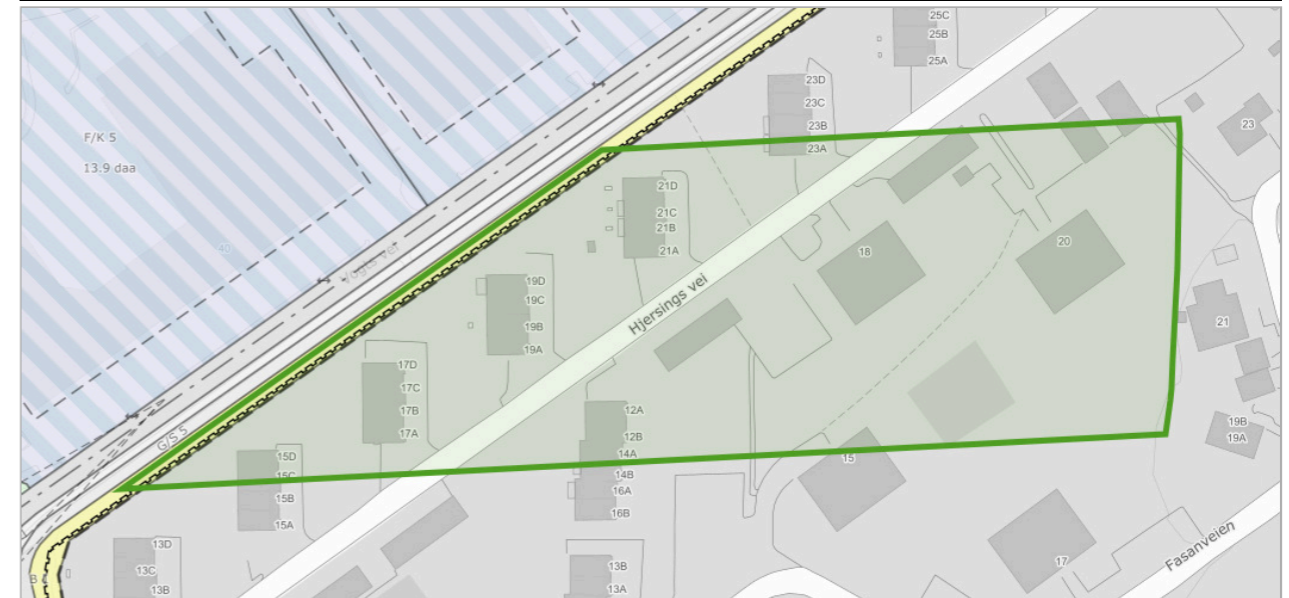


Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Planområde

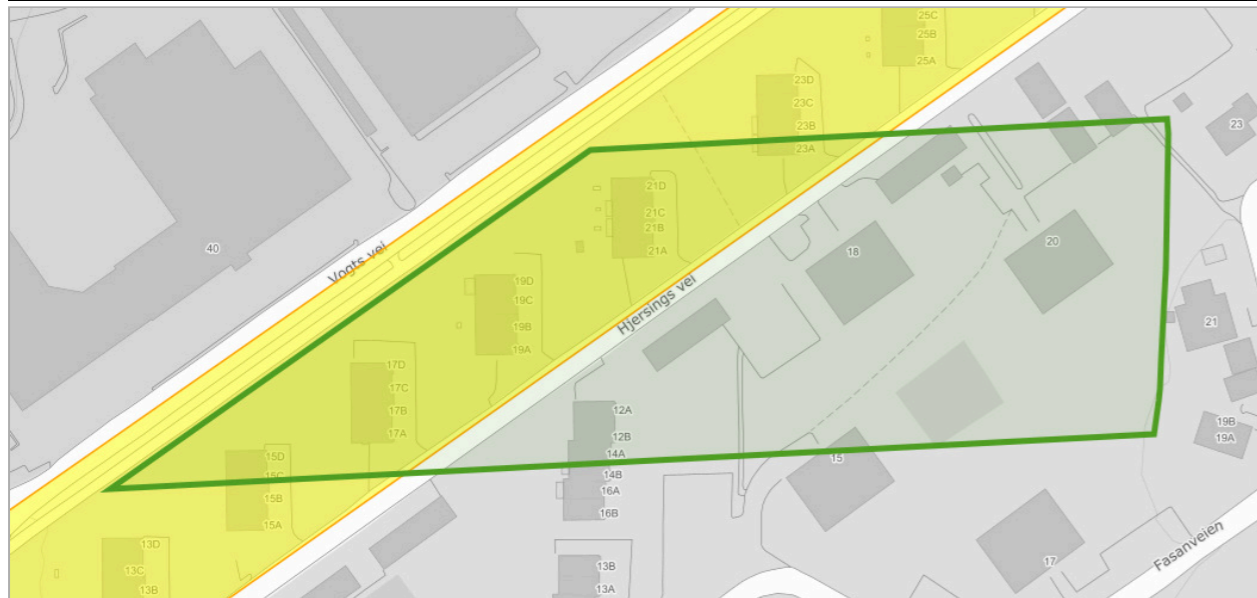
PlanID	Plannavn	Link
13015	Tunejordet, Obs/Stopp	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=13015)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B 1	(110) Boliger	-

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	14.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

■ Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark
Faktaark (pdf) (http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf)

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2083/7/59, Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	30.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.09.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

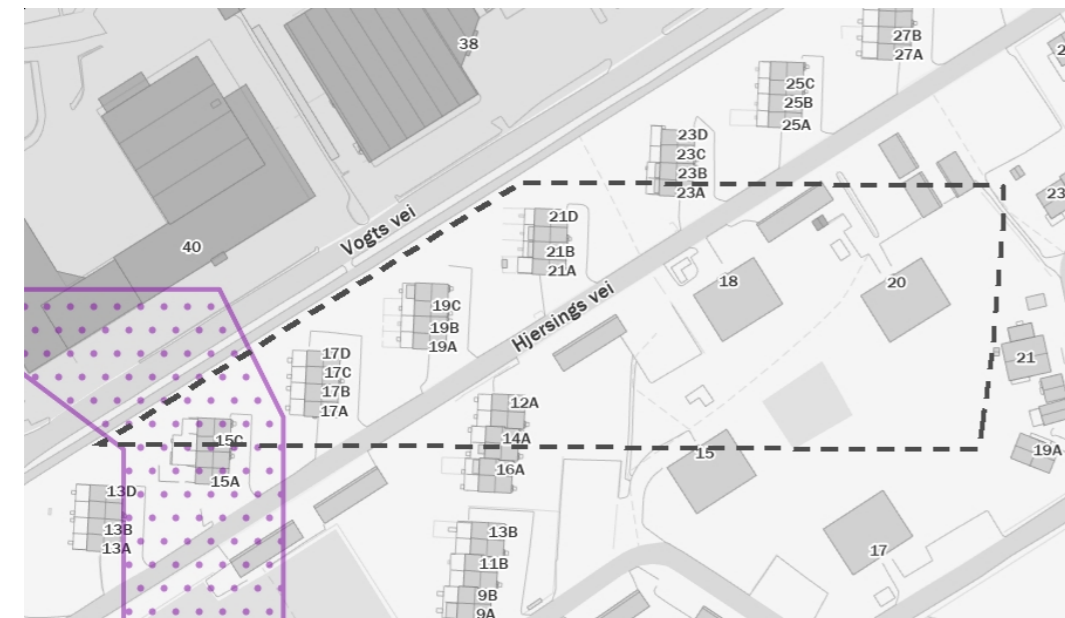
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	150.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.61 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.8 km
Flomfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.18 km
Forurenset grunn	30.09.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.09.2024	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	108.6 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	7.5 km
Støysoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.12 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	30.09.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

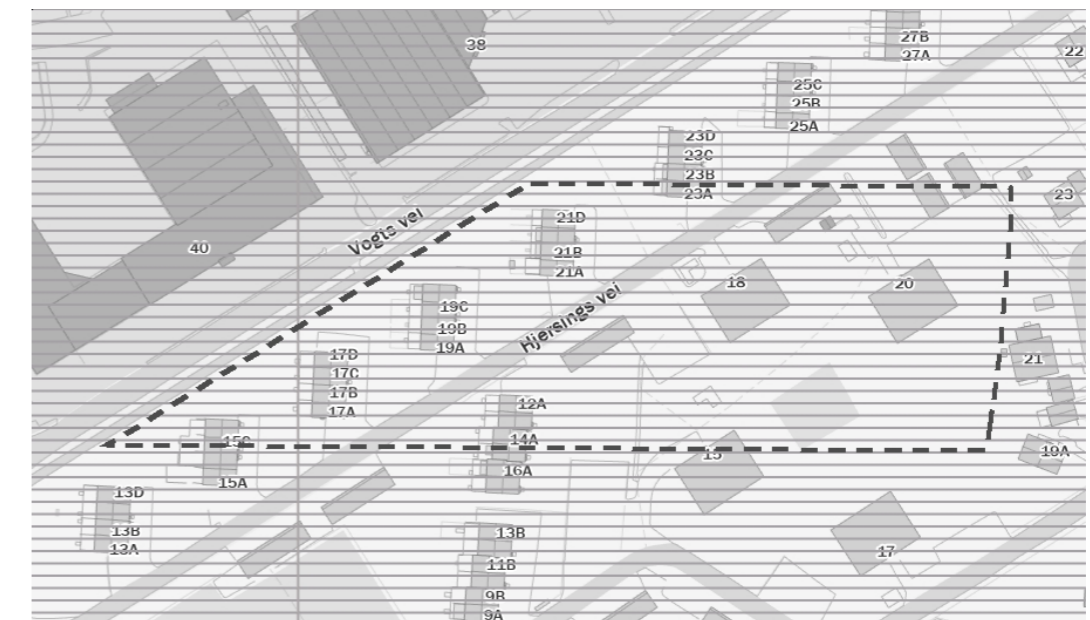
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.09.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2083	Bruksnr.	7	Festenr.	59	Seksjonsnr.	
Adresse	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	Delareal 16 407 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 186 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 483 m ² KPHensynsonenavn 13015 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	13015
Navn	Tunejordet, OBS/STOPP
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3969/Reguleringsbestemmelser%20til%20reguleringsplan%20for%20Tunejordet%2C%20OBS%20STOPP%2008.06.2016.pdf
Delarealer	Delareal 483 m ² Formål Boliger Felt navn B 1



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2083	Bruksnr.	7	Festenr.	59	Seksjonsnr.	
Adresse	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
20935935	2430	05.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1215
20935934	4374	13.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	2187

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

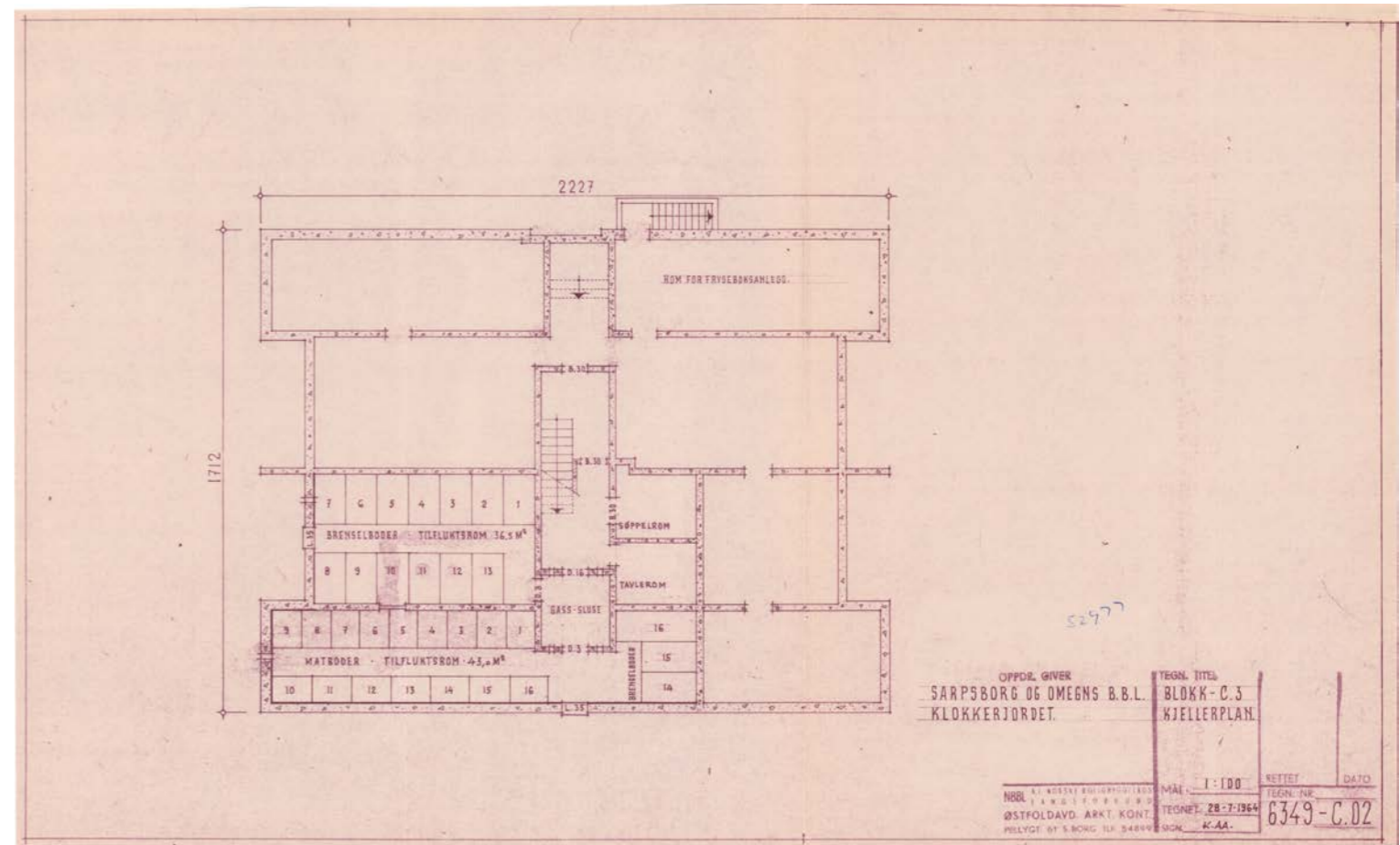
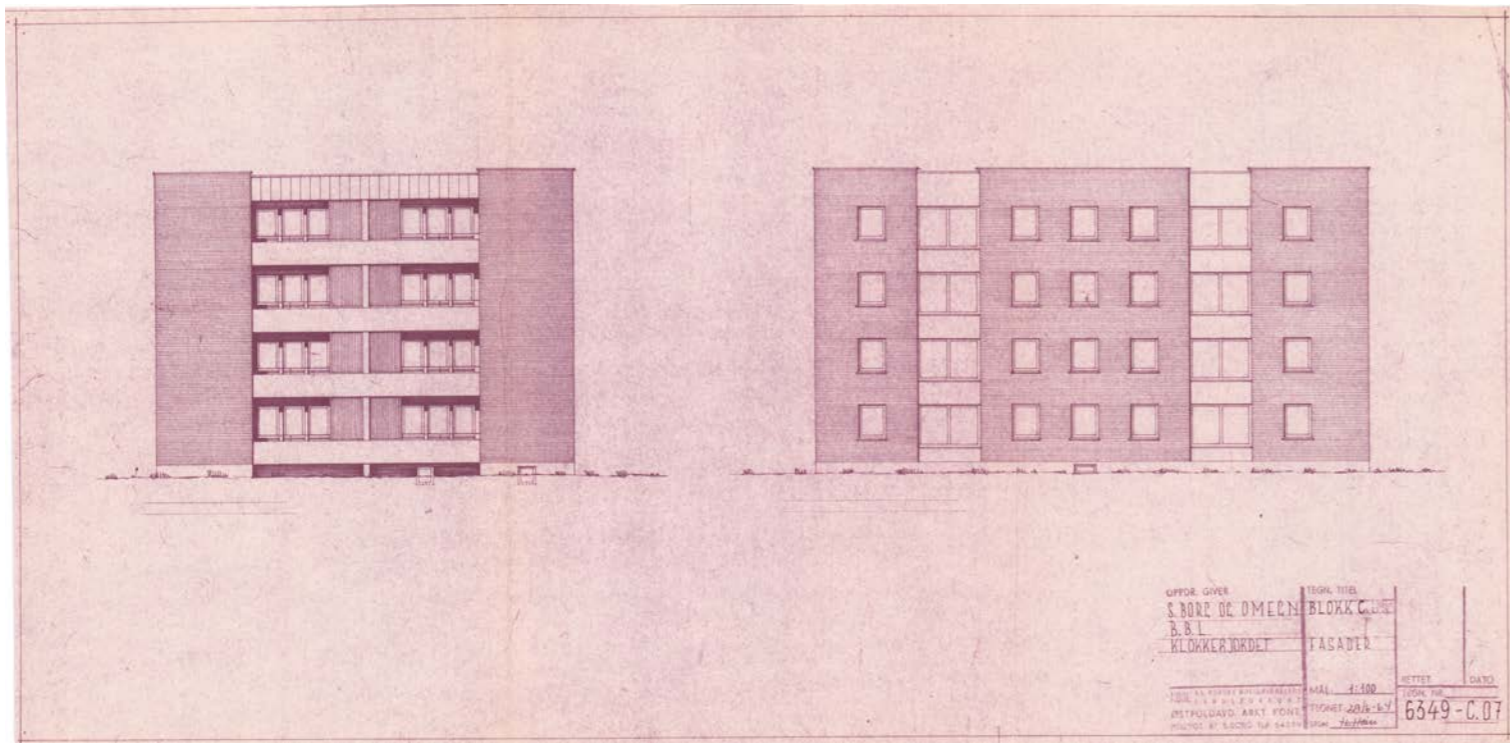
Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

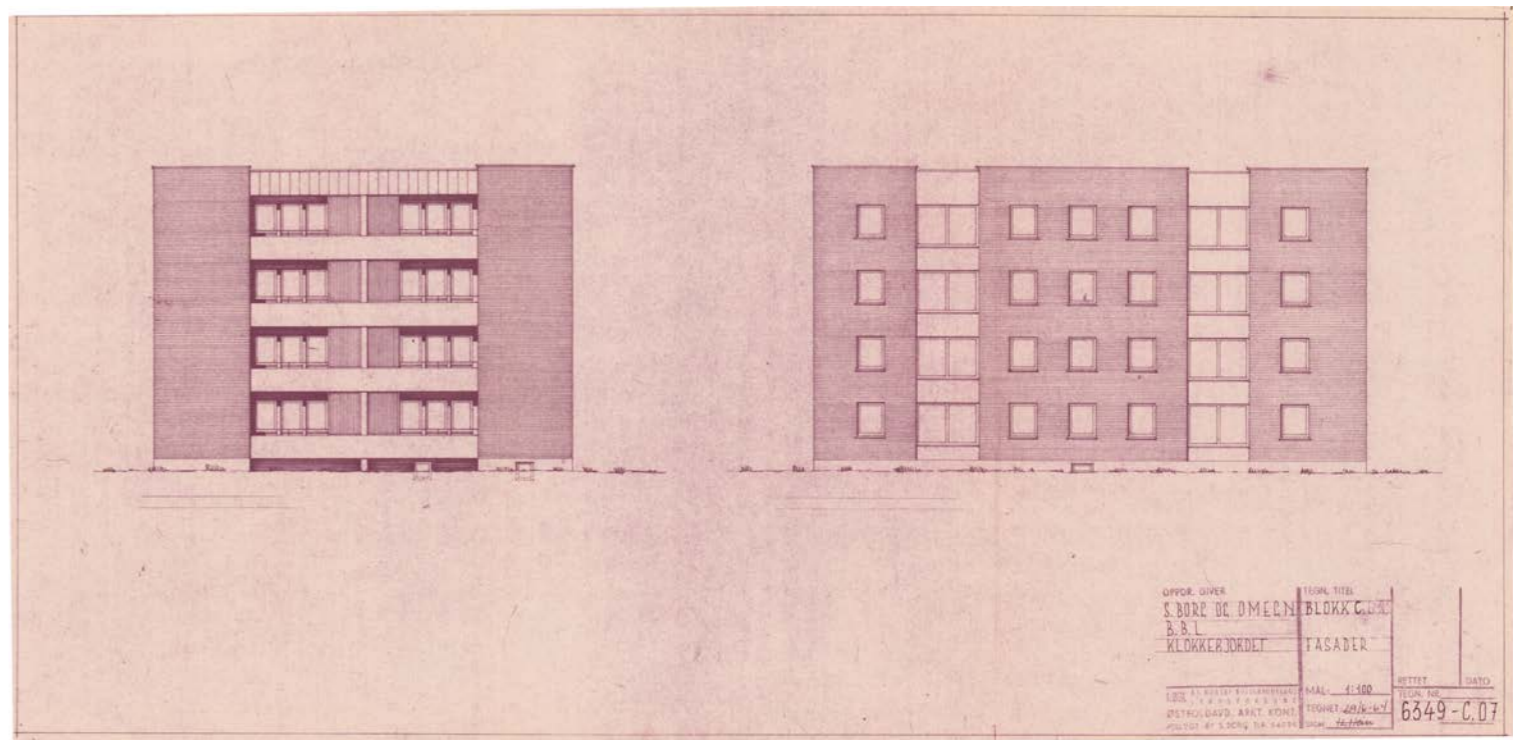
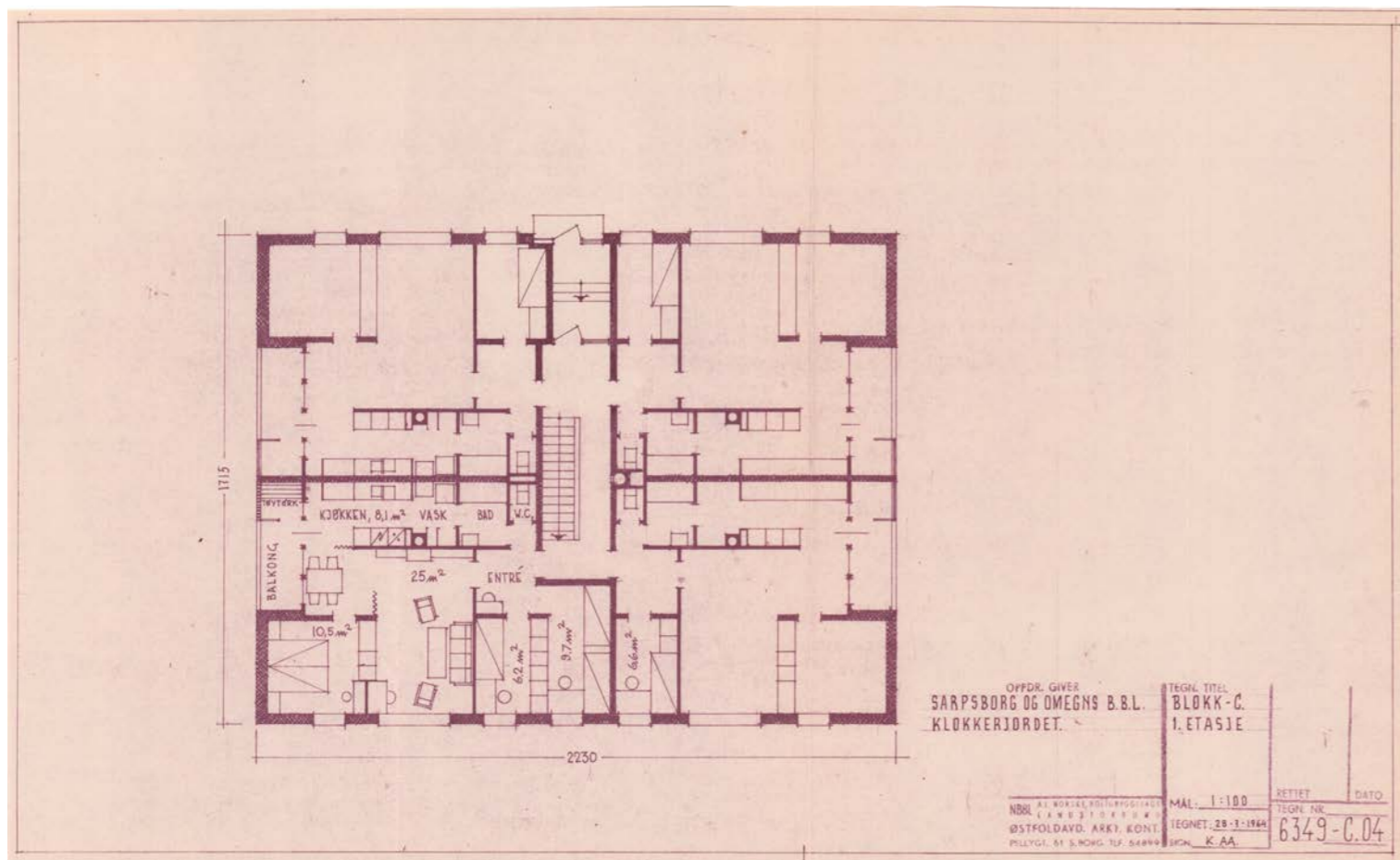
Arbeidssted	Klokkejordet
Arbeidets art	
Bygningens art	6 4-etasjes boligblokker á 16 leiligheter
Byggherre	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Byggemelder	— " — " — " —
Ansvarshavende	Entreprenørfirma brødrene Holstad, Råde.

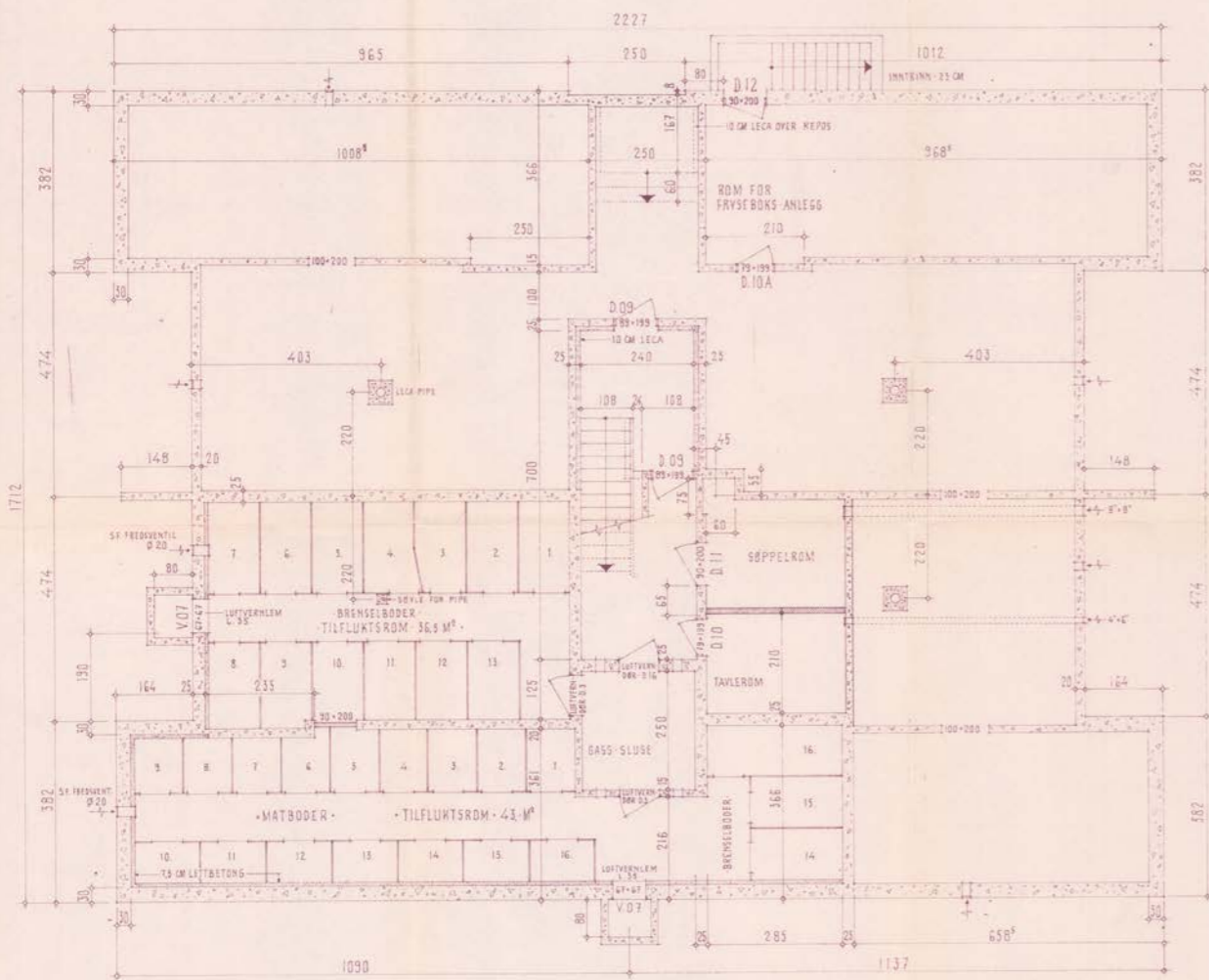
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den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

Grålum den 6.11.68

Svein A. Andersen

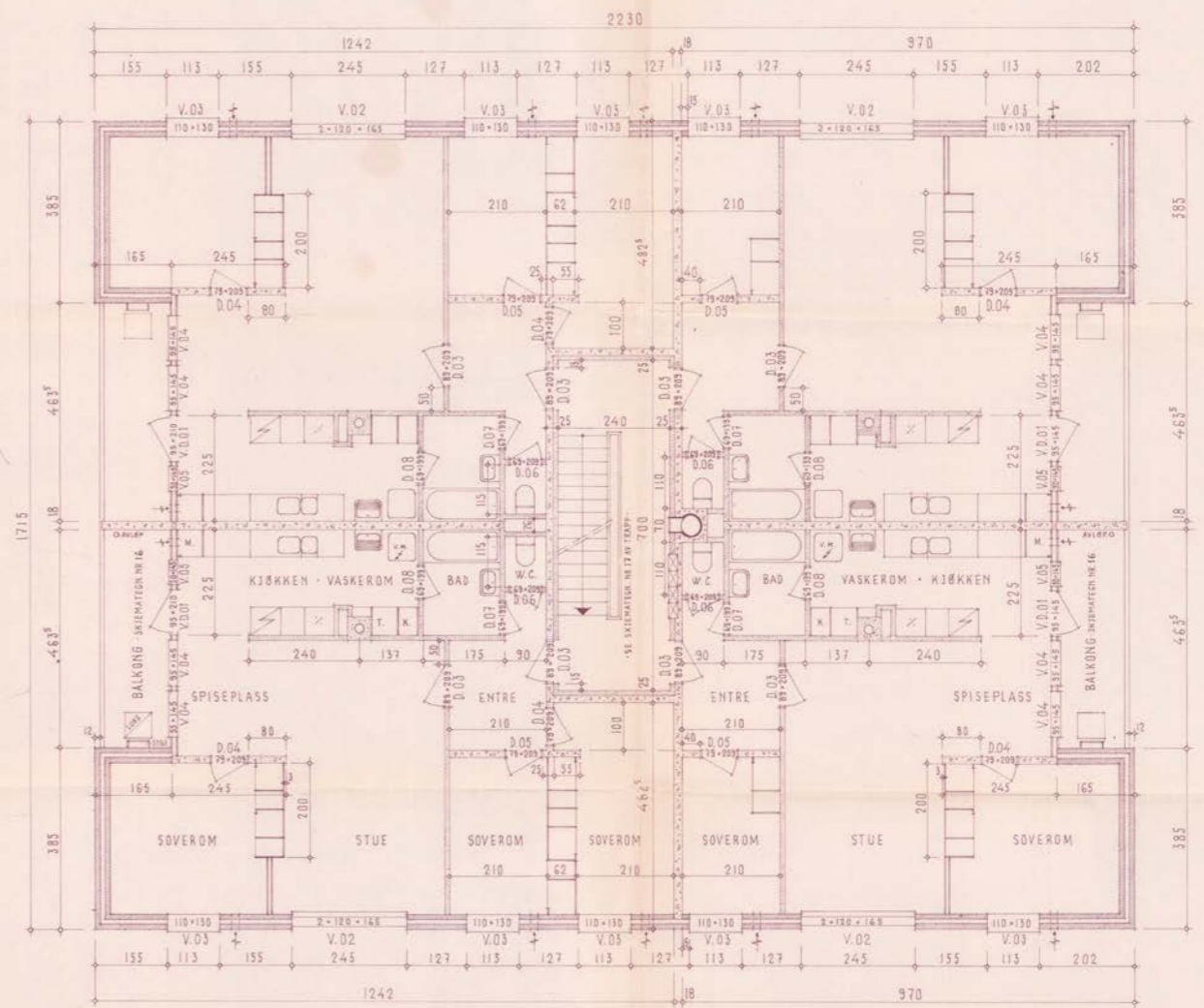






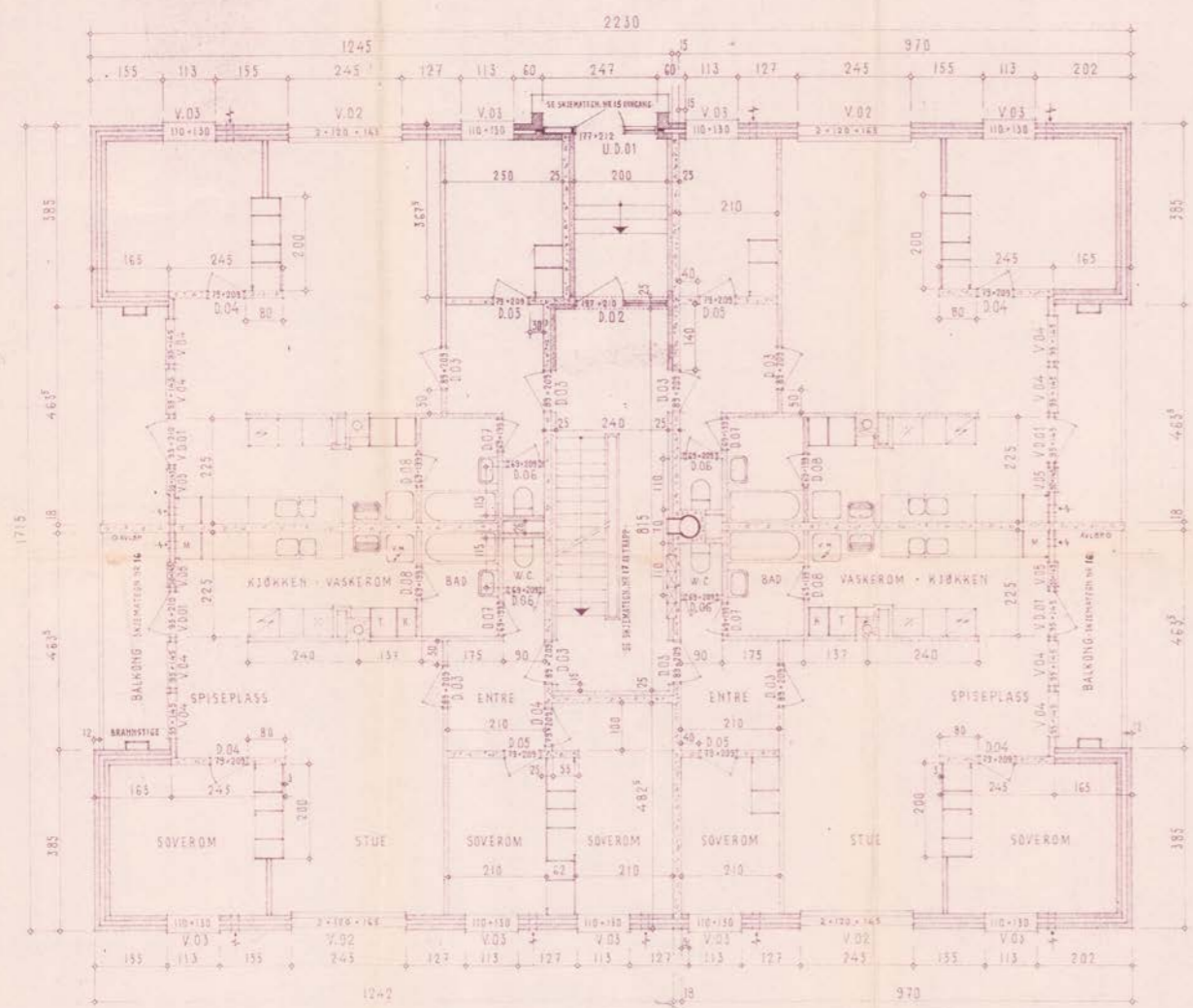
• ALLE MÅL ER STØPEMÅL •
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG
 DØRER ER UTV. KARMÅL •

SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
 KLOKKERJØRDET
 KIELLER-
 BLOKK-C-3



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

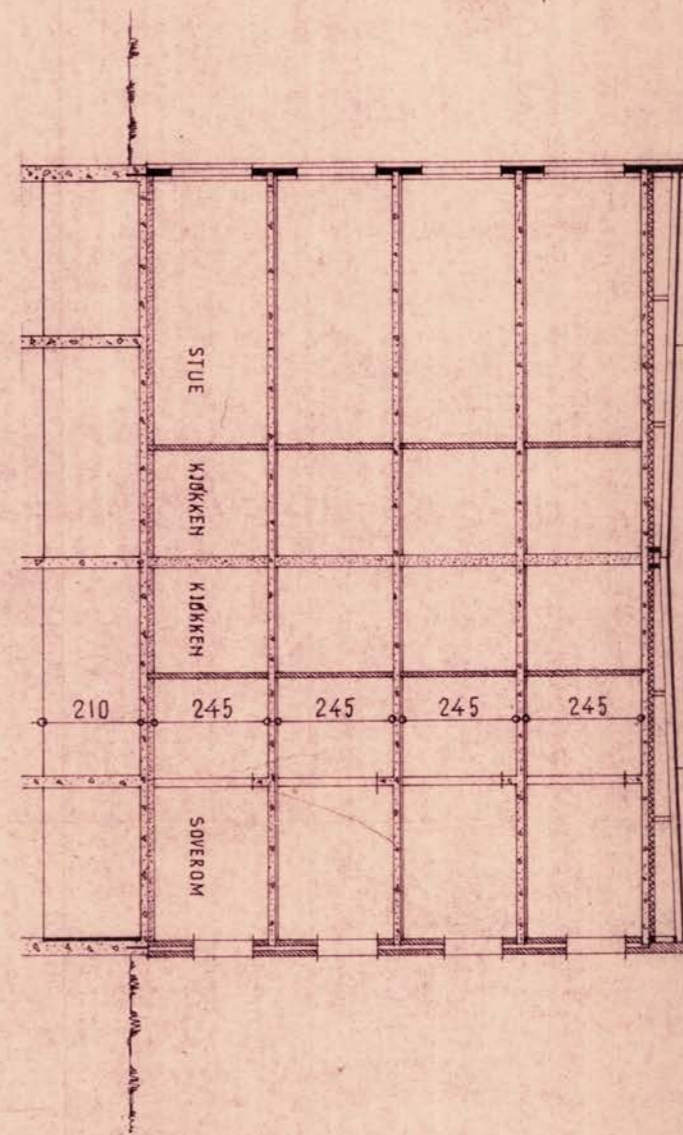
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L. BLOKK - C
 KLOKKERJØRDET
 2.3.4. ETASJE



ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL -
INNGÅRNE MÅL PÅ VINDUER OG
DØRER ER UTV. KARM MÅL

OPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS BBL
KLOKKERJØRDET

TEGN. TITTEL
BLOKK C
1. ETASJE



OPDR. GIVER
S. BORG OG OMEGN
R. B. I.
KLOKKERJØRDET

TEGN. TITTEL
BLOKK C
SNITT

NOBL. AL. NØRSTI SCHJØRROGGA
1. A. B. O. S. I. O. R. S. B. N. B.
ØSTFOLD, ARKT. KONT.
FELTYGT, 61 S. BORG, TLF. 5.4899

MÅL: 1:100
TEGNET: 29.6.64
SICM. H. H. O. W.

RETTET
TEGN. NR.
6349 - C08

DATO

Dagbok nr. 18.58 1964-57-
Tune skriveboka
A.76

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

Dagbok nr. 126 1966-10/11
Tune skriveboka
A.76

110
3

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Kåre Sundby, Brevik, Tune.

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

gnr. 83 bnr. 7 og klokkerjordet gnr. 85 bnr. 7

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Tune kommune, Östfold fylke

fester herved bort til Klokkerjordet borettslag A/L

født en hustomt stor 27,8589 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtearealet har fått betegnelsen nr. 59 av gnr. 83 bnr. 7

og nr. 11 av gnr. 85 bnr. 7 i Tune og er nærmere beskrevet

i målebrev datert 22. oktober 1963 og tinglyst 31 s.m.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 4.457,42, kroner firetusenfirehundre-
ogfemtisju 42/100.

beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. 4000,-

Festeavgiften betales halvårlig ^{etterskuddsvis} ~~forskuddsvis~~ hvert års 30. juni

og 31. desember

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

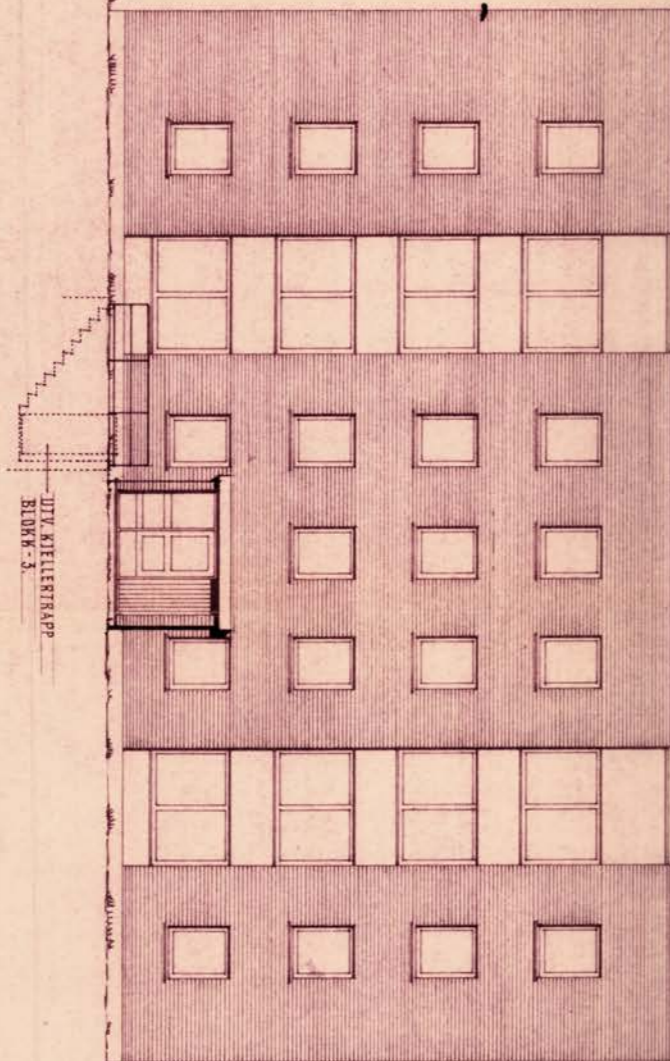
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

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

Nr. 39

På lager: Sem & Sørensen i Oslo

4-63.



OPDR. GIVER
BARSDORC OC
DMIGN B.B.L
KLOKKERJORDET

TEGN. TITEL
BLOKK-C
FASADE

NBBL 11 ROBERT BRUNNEN
ØSTFOLDAVD ARNT KONTE
PELVYGT 61 SÆBORG TIF SÆBORG
MÅL 4:400
TEGNET 29.6.64
H.M.

6349-C-06

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

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

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

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

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

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

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

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

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

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

§ 8.

Spesielle vilkår.

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

leieren.

Blir ikke partene enige om den nye avgift skal den fastsettes ved skjønn av 3 uvillige menn hvorav 1 oppnevnes av eieren, 1 av leieren og 1 av sorenskriveren i Tune.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utdeles likt mellom dem.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomte samt stempeling og tinglysning av festekontrakten bæres av leieren

§ 10.

Ikrafttreden.

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

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

Som grunneier:

Som fester:

Tune den 4/5 1964

Sarnsborg den 4/5-1964

KLOKKERJØRDET BORETTSLAG

Kåre Svinthøy for Gjøthe Krovd Johansen
(grunneier)

(fester)

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

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

1. J. Tøgersen

1. H. Pedersen

2. J. Tøgersen

2. W. Berntzen

For tinglysingen kr. 55.-
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverembete
som nr. 1858 den 5/5 1964.-
Ført inn i grb. 31
~~personregisteret~~

Heftelser anmerkes mot kr. 2

Anmerkes.

Tomtene har nr. 59 av gnr. 83 bnr. 7 og nr. 11 av gnr. 85 bnr. 7
i Tune.- Festeren er meddelt konsesjon den 2/5 1964.



M. M. M.
Erling Mot

I overnevnte kontrakt er partene enige om flg. endringer:
§ 3 annet avsnitt forandres til:
Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 30. juni
og 31. desember.
§ 8 --- eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes leieren
endres til: --- eller endringer i engrosprisindeksen
Tune 7. januar 1966

Karl Sundby

Foranstående påtegning av 7-1-1966
er ført inn i dagboken ved Tune sorenskri-
verembete som nr. 126 den 10-1-1966
Ført inn i grunnboken.
For tinglysingen betalt kr. 25.-





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglertorbund, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hjersings vei 18
1711 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

