

# Fasanveien 17



innhold

04

Velkommen til Fasanveien 17

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

16

Beliggenhet

---

22

Eiendommen

---

31

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Fasanveien 17

Velkommen til Fasanveien 17 ! En pen og praktisk leilighet som ligger i 1. etg. Sentralt på Brevik med nærhet til E6 for pendlere & handelsområde er dette en attraktiv beliggenhet i Sarpsborg.

## &HØYDEPUNKTER

- Praktisk i 1. etg.
- Solrik balkong
- 2 soverom
- Parkering rett utenfor
- Boder
- Flislagt bad m/ oppl. for vaskemaskin
- Varmt vann inkl i felleskostnadene
- Nærhet til Sparta & S08 stadion
- Lave omk. v/ kjøp

Velkommen til visning!

## Fasanveien 17

Prisantydning	2 250 000
Fellesgjeld	476 947
Omkostninger	10 950
Bruksareal	71,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	68,0 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	20 958 m <sup>2</sup>
Byggeår	1968





# Kontakt vår megler



**Monica V. Aronsen**

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

[monica@partners.no](mailto:monica@partners.no)

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





















# Beliggenhet

Klokkerjordet Borettslag ligger på Brevik i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Brevik er et område bestående av etablert boligbebyggelse i form eneboliger, rekkehus og boligblokker. Borettslaget har en barnevennlig og sentral beliggenhet med gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og Tunejordet med sine kjøpesenter. Det er kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum, og kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til det nye sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 2 km.





# Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Boder i kjeller.

BRA 71,0 m<sup>2</sup>

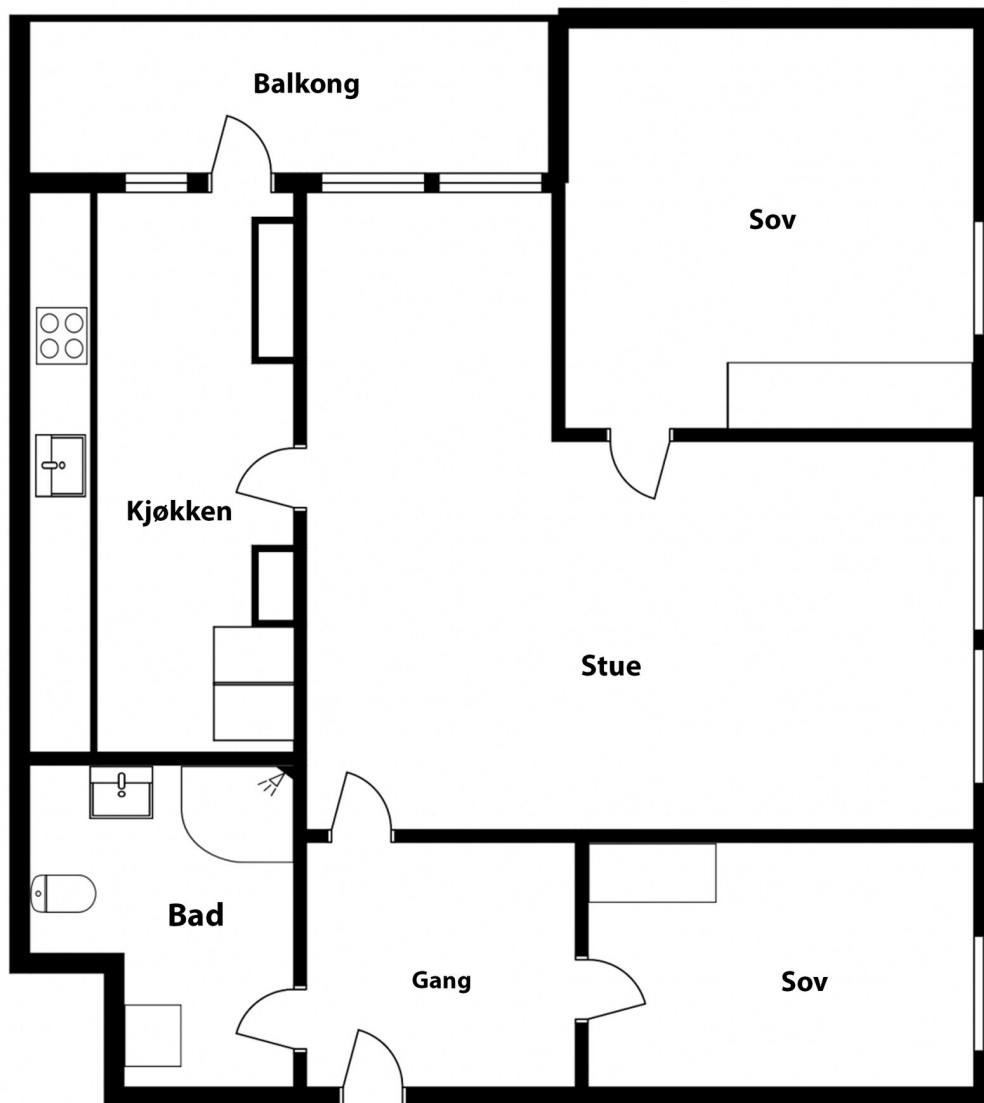
---

BRA-I 68,0 m<sup>2</sup>

---

# Fasanveien 17

## 1.etg



& HOLMSKAU  
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.  
Avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 71,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 68,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer, men på disse er det ventelister.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ingen kommentarer i sitt egenerklæringsskjema.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 20 mm +/- . Avviket er målt i stue

Tiltak

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

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
- Dør til begge soverom tar i gulv. Det er registrert avflasket maling på dør til kjøkken.

Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm på 1,5m. Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- 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.

#### 1. etasje > Bad

##### Sanitærutstyr og innredning, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

#### 1. etasje > Bad

##### Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### Kjøkken

##### 1. etasje > Kjøkken

##### Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

#### Tekniske installasjoner

##### Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

#### Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

#### Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilasjon i stue.

#### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmesentral, TG2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

#### Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

- Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

### Byggemåte

PVC vinduer med 3-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse. PVC balkongdør. Støpt balkong med oppforet gulv i treverk, rekkverk av betong og stål. Flatt yttertak, antagelig teknet med membran/folie. Yttervegger og delevegger mellom leilighetene samt felles trappegang er oppført av betong/lettbetong. Fundamentert med støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong. Gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe. Blokken har betongtrapp. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
20958,00 kvm.

Tomten som er felles for hele borettslaget er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, prydbusker, hekkbeplantning og trær. Det er asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser med lademuligheter. På eiendommen er det satt opp sittegrupper, og det er anlagt lekeplass for barn med diverse lekeapparater.

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.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 06.11.1968.

### Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet.  
Energikarakter: F - Oransje

### Tekniske installasjoner og VVS

Vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstank på ca. 120 liter Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka. Elektrisk anlegg med 40 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 250 000,-  
Andel fellesgjeld kr 476 947,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)  
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)  
9 950,00,- (Gjensidige boligkjøperpakken)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr  
2 737 897,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 476 947,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 6 550,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Styrehonorar  
Arbeidsgiveravgift og pensjon  
Revisjonshonorar  
Forretningsførerhonorar  
Renhold fellesareal  
Drift og vedlikehold  
TV/bredbånd  
Forsikringer bygg  
Kommunale avgifter  
Eiendomsskatt  
Festeavgift  
Kostnader strøm, energi fellesareal  
Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 476 947,- pr. 31.03.2026.  
73 248 681,- pr. 31.03.2026.

### **Andel fellesformue**

Andel fellesformue utgjør kr. 68 570,- pr. 31.03.2026.

### **Lånevilkår fellesgjeld**

Lånennummer: 16367902152, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 31.03.2026: 58 603 218

Andel av saldo: 381 586

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

Lånennummer: 16367902144, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 31.03.2026: 1 645 464

Andel av saldo: 10 714

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

Lånennummer: 15161595923, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 31.03.2026: 13 000 000

Andel av saldo: 84 648

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 ( siste termin 30.12.2055 )

### **Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 645 228,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 580 912,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten.

Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

### **Borettslaget**

KLOKKERJORDET BORETTSLAG, Orgnr: 950 348 259

Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse.

Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 87374693.

### **Regnskap**

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Vedtekter og husordensregler**

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

#### **Dyrehold**

Avtale om dyrehold skal søkes styret.

#### **Regulering**

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon. Kommuneplanformål veg, friområde, bebyggelse og anlegg.

Gjeldende reguleringsplan er Tunejordet, OBS/STOPP med følgende formål: annen veigrunn, parkbelte i industriområde og boliger.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

#### **Rettigheter og heftelser**

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### **Bevaringsverdig**

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

#### **Løsøre og tilbehør**

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken.

Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

#### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

#### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis.

Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om borettslag (borettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm.

Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Dariusz Jan Pochocki og Karolina Anna Pochocka.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Fasanveien 17. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2085, bnr. 20, andelsnr. 115 i KLOKKERJORDET BORETTSLAG i Sarpsborg. Andelsnummer: 115.

Vårt oppdragsnummer er 194260025.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 38 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 8 999,00  
Visninger/overtagelse: 2 000,00  
Oppgjørshonorar : 7 900,00  
Betalingsutsettelse: 3 750,00  
Elektroniske signeringer: 1 500,00  
Markedspakke standard : 21 900,00  
Opplysninger fra kommune: 4 500,00  
Fotopakke: 7 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen  
+47 92 80 63 99 / monica@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er  
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr.  
930659096.

# Tekniske dokumenter

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 1 av 2

Klokkerjordet Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	36/115
Fasanveien 17	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Dariusz Jan Pochocki, Karolina Pochocka
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 348 259	<b>Andelsnr:</b>	115

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned: 6 550**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	2 021
Felleskostnader - 1	3 774
Avdrag	661
Tilleggsytelser: Trappevask	94

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	476 947	Gjeld siste årsoppg.:	480 994
Klient ajourf. lån:	73 248 681,68	Klient gj. s. årsoppg.:	73 878 970

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367902152, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 31.03.2026: 58 603 218

Andel av saldo: 381 586

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

Lånenummer: 16367902144, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 31.03.2026: 1 645 464

Andel av saldo: 10 714

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

Lånenummer: 15161595923, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 31.03.2026: 13 000 000

Andel av saldo: 84 648

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 ( siste termin 30.12.2055 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjell Ivar Hvidsand

Adresse: Fasanveien 13 B

Postnr/-sted: 1711 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 41588075

E-post: klokkerjordetbl@gmail.com

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	68 570	Gjeld:	480 994	Andre inntekter:	2 254
		Utgifter:	22 678		

### 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	20 500
Andelsnr:	115	Partialobligasjonsnr:	115

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 2 av 2

Klokkerjordet Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	36/115
Fasanveien 17	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Dariusz Jan Pochocki, Karolina Pochocka
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 348 259		

**8: Bygning/eiendom**

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

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87374693

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.07.1968	Første innflytting:	01.07.1968	SSBnr:	H0102
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

## Fasiliteter:

2026: Styret planlegger et låneopptak på kr. 750.000 til separering av VA og drenering. Låneopptaket er hensyntatt i budsjetteringen for 2026 og er ikke ventet å medføre økninger i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

Annen informasjon:

## Fasanveien 17

Nabolaget Brevik - vurdert av 30 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



### Offentlig transport

🚗 Albert Moeskaus vei Linje 130	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 🚶 2.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 29 min 🚶

### Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 267 elever, 15 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Olavsberg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	18 min 🚶 1.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	11 min 🚶 6.1 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Stopp Tune Senter, Sarpsborg	8 min 🚶
🚗 Extra og Obs Bygg Tune	10 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

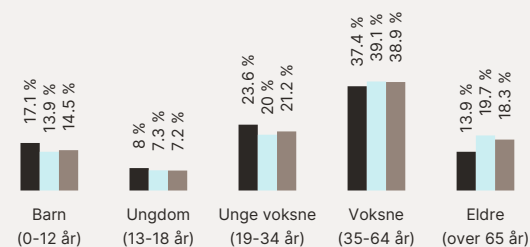


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 🚶 0.7 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	9 min 🚶 0.8 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 79 barn	10 min 🚶 0.8 km

### Dagligvare

Spar Tune	7 min 🚶
Coop Extra Tune Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.9 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

## Sport

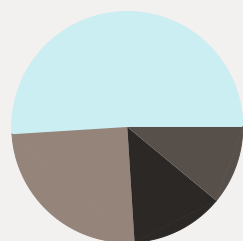
⚽ Klokkejordet balløkke 4 min ⚡  
Ballspill 0.3 km

⚽ Kruseløkka ungdomsskole 4 min ⚡  
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🏸 SATS Tunejordet 10 min ⚡

🏸 InterPadel Sarpsborg 10 min ⚡

## Boligmasse



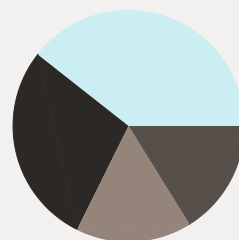
■ 13% enebolig  
■ 51% rekkehus  
■ 25% blokk  
■ 11% annet

## Varer/Tjenester

📍 Stopp Tune 8 min ⚡

📍 Apotek 1 Stopp Tune 8 min ⚡

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

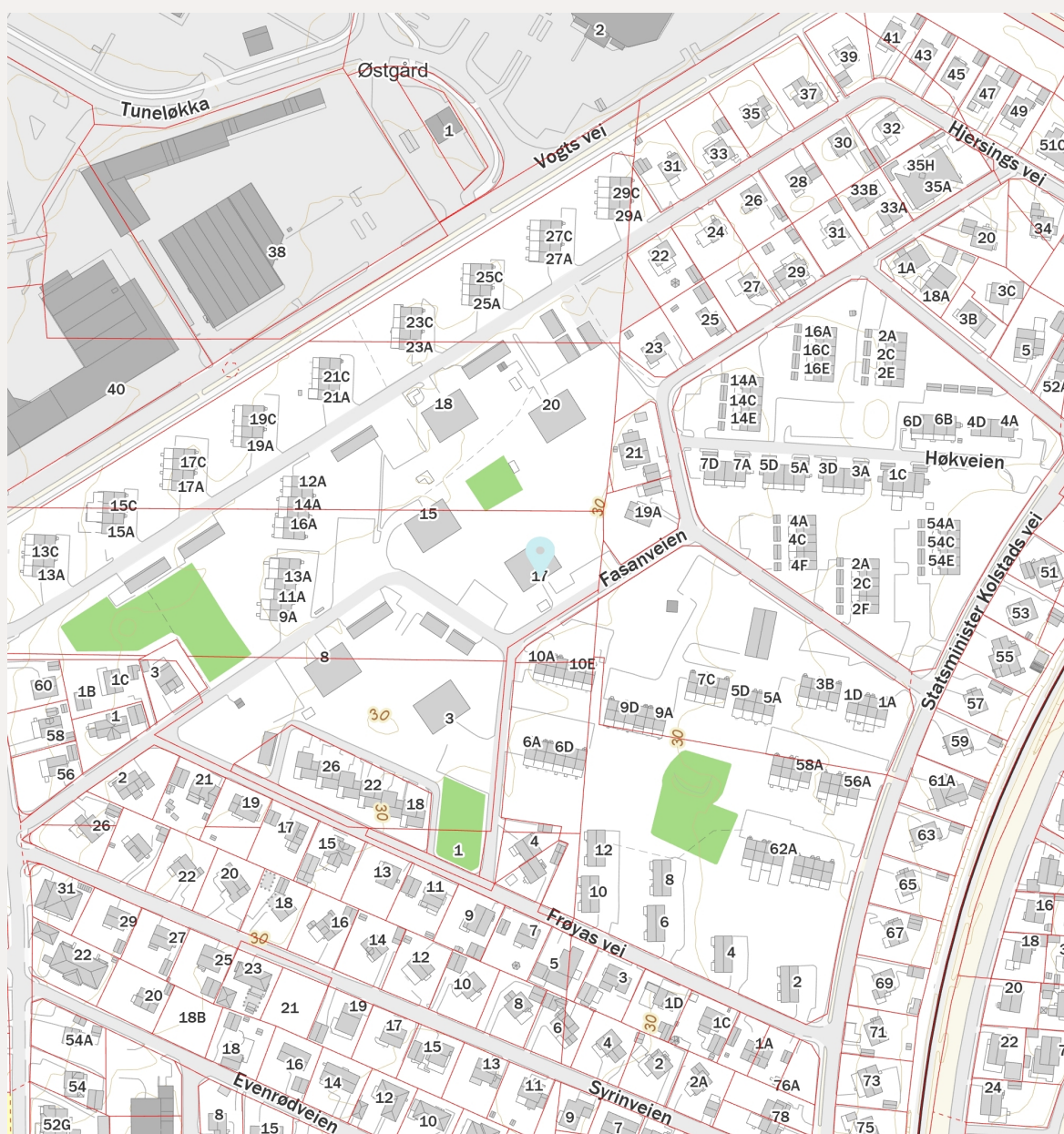
■ Brevik  
■ Fredrikstad/Sarpsborg  
■ Norge


## Sivilstand

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








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



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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Fasanveien 17, 1711 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 2085, bnr. 20
-  # Andelsnummer 115

## Markedsverdi

**2 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 22749-1000

Eiendomsverdi ref nr: DP1786

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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

### Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@witek.no  
906 35 455

### Medansvarlig

Marius Eriksen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@witek.no  
978 08 403

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annekks, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 bygningsakkyndig, 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.



TG 0

#### 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.



TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

#### 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.



TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Klokkerjordet borettslag er oppført i 1965, og består av til sammen 144 leiligheter.

Leiligheten ligger i Fasanveien 17 og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 61 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

PVC vinduer med 3-lags glass.  
Brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.  
PVC balkongdør.  
Støpt balkong med oppforet gulv i treverk, rekkverk av betong og stål.  
Flatt yttertak, antagelig tekket med membran/folie.  
Yttervegger og delevegger mellom leilighetene samt felles trappegang er oppført av betong/lettbetong.  
Fundamentert med støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av parkett.  
Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen har mursteinspipe.  
Blokken har betongtrapp.  
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser.  
Himling er av letthimling  
Gulvet er flislagt.  
Elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstank på ca. 120 liter  
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokken.  
Elektrisk anlegg med 40 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

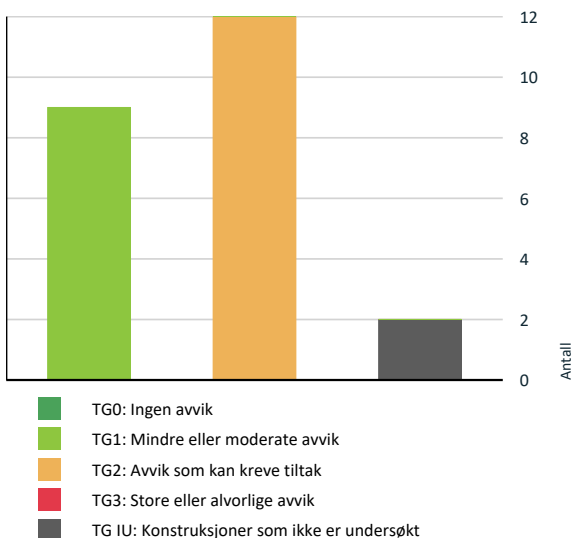
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

## 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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1968

### UTVENDIG

#### 📍 TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



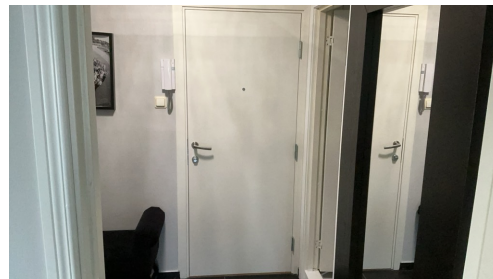
#### 📍 TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier



#### 📍 TG 1 Balkongdør

##### Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

##### Beskrivelse

Med utgang fra kjøkken er det støpt balkong med oppforet gulv i treverk. rekkverk av betong og stål.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Blokken har flatt yttertak, antagelig tekket med membran/folie.

Yttervegger og delevegger mellom leilighetene samt felles trappegang er oppført av betong/lettbetong. Yttervegg mot balkong er av isolert bindingsverk å ble etterisolert i regi av borettslaget i 2013.

I kjelleren er det støpte gulv på stedlige masser.

Blokken er fundamentert med støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong.

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet.

Innvendige tak har malte flater.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 20 mm +/- . Avviket er målt i stue

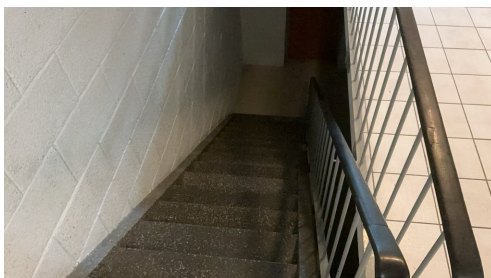
### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG IU Innvendige trapper

### Beskrivelse

Blokken har betongtrapp.



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

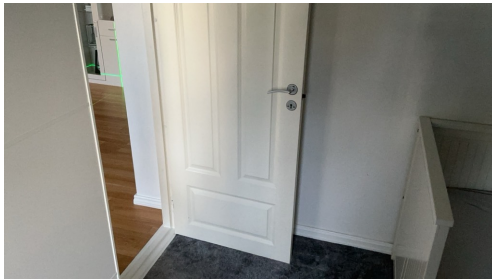
Dør til begge soverom tar i gulv.

Det er registrert avflasket maling på dør til kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

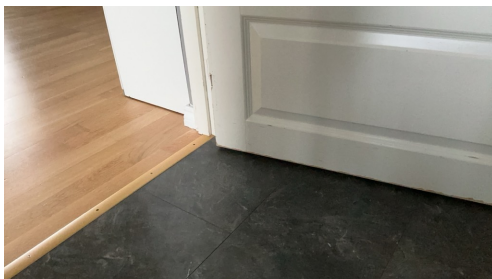
Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Dørblad subber i gulvtepper.



Hakk og sår i dørblad



Hakk og sår i dørblad

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. himling er av letthimling

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm på 1,5m.

# Tilstandsrapport

Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

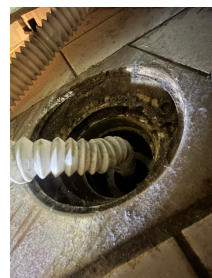
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- 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.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



Riss i vask

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

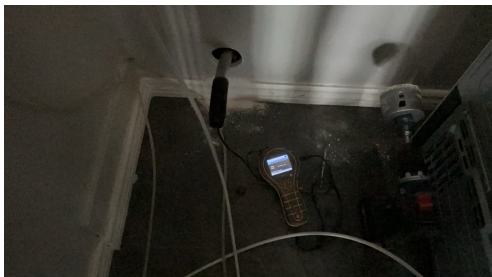
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

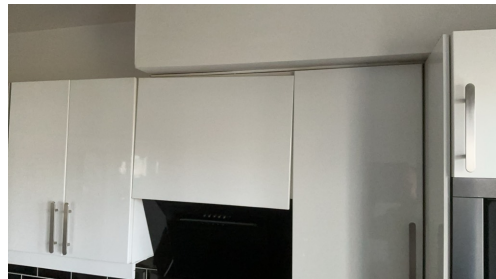
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

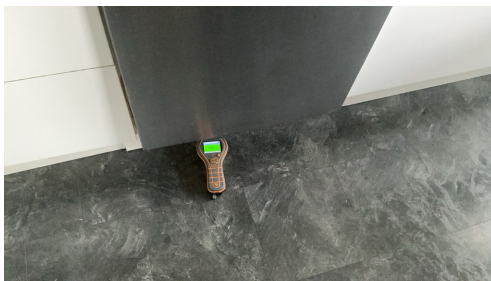
Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Hakk i sokkel



skjevheter i dekkplate over ventilator



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## 1 To 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilasjon i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## 1 To 2 Varmesentral

### Beskrivelse

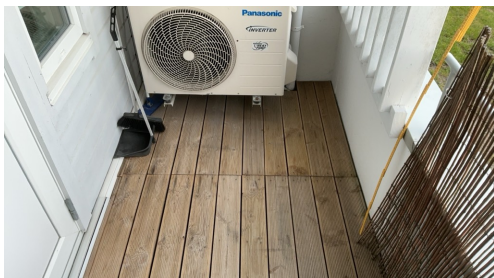
Det er installert varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



## 1 To 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenskap.

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

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

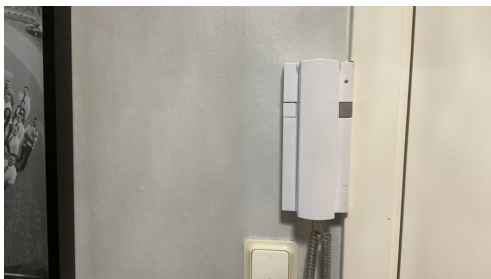
# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 40 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1965**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fasanveien 17, 1711 SARPSBORG  
Gnr 2085 - Bnr 20  
3105 SARPSBORG

Witek AS  
Roald Amundsens gate 36  
1723 SARPSBORG



# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m<sup>2</sup>/68 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

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

### Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 700 000

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

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

### Markedsverdi uten fradrag

2 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 68 570

Fradrag for andel felles gjeld - 476 947

### Konklusjon markedsverdi

2 300 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien er satt lavere enn teknisk verdi som følge av at økte byggekostnader og høyere renteutgifter ikke i tilsvarende grad har blitt gjenspeilet i markedsprisene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Frøyas vei 6,1711 SARPSBORG 51 m <sup>2</sup> 1964 1 sov	28-01-2025	2 290 000	<b>2 270 000</b>	173 791	2 443 791	<b>47 917</b>
2 Sisikveien 3 ,1711 SARPSBORG 65 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	28-09-2025	2 190 000	<b>2 105 000</b>	399 749	2 504 749	<b>39 758</b>
3 Fasanveien 15 ,1711 SARPSBORG 68 m <sup>2</sup> 1966 2 sov	06-05-2024	2 270 000	<b>2 270 000</b>	323 613	2 593 613	<b>38 141</b>
4 Fasanveien 15 ,1711 SARPSBORG 69 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	14-10-2024	2 300 000	<b>2 200 000</b>	403 711	2 603 711	<b>37 735</b>
5 Fasanveien 17 ,1711 SARPSBORG 67 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	11-02-2025	2 190 000	<b>2 190 000</b>	403 711	2 593 711	<b>37 590</b>
6 Fasanveien 17 ,1711 SARPSBORG 68 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	08-07-2024	2 170 000	<b>2 100 000</b>	403 711	2 503 711	<b>36 819</b>
7 Hjersings vei 18 ,1711 SARPSBORG 69 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	11-07-2024	2 200 000	<b>2 100 000</b>	403 711	2 503 711	<b>36 286</b>
8 Sisikveien 3 ,1711 SARPSBORG 70 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	07-01-2026	2 150 000	<b>2 100 000</b>	421 559	2 521 559	<b>36 022</b>
9 Hjersings vei 20 ,1711 SARPSBORG 70 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	20-01-2026	2 200 000	<b>2 100 000</b>	419 852	2 519 852	<b>35 998</b>
10 Sisikveien 3 ,1711 SARPSBORG 69 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	28-01-2025	1 990 000	<b>1 950 000</b>	401 130	2 351 130	<b>34 074</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	78 600
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	8 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>87 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 250 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

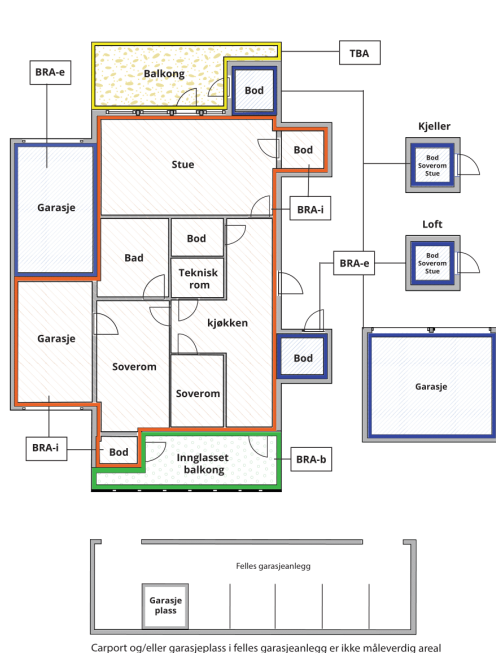
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68			68	6
Boder i kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>3</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til bodere som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Marius Eriksen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2085	20	0	0	20958.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fasanveien 17

#### Hjemmelshaver

Klokkerjordet Borettslag

#### Kommentar

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

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
950348259		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
115	20 500	68 570    31.12.2025	476 947    31.03.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Klokkerjordet Borettslag ligger på Brevik i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Brevik er et område bestående av etablert boligbebyggelse i form eneboliger, rekkehus og boligblokker. Borettslaget har en barnevennlig og sentral beliggenhet med gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og Tunejordet med sine kjøpesenter. Det er kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum, og kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til det nye sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 2 km.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten som er felles for hele borettslaget er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, prydbusker, hekkbeplantning og trær. Det er asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser med lademuligheter. På eiendommen er det satt opp sittegrupper, og det er anlagt lekeplass for barn med diverse lekeapparater.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87374693			

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 tjenestetyster.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DP1786>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Fasanveien 17, 1711 SARPSBORG

17 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Fasanveien 17

**Postadresse**

Fasanveien 17

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

Februar 2019

**Har du selv bodd i boligen?** Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Pochocki, Dariusz Jan

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

### Boligen selges med boligselgerforsikring

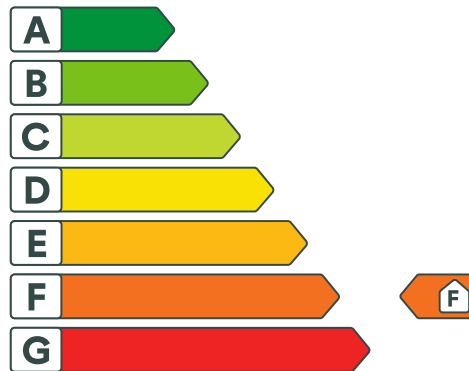
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74178026



Adresse <b>Fasanveien 17, 1711 SARPSBORG</b>	
Dato for energimerking <b>04.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-277658</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>7047215</b>
Gårdsnummer <b>2085</b>	Bruksnummer <b>20</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1967</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>69,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>69,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**282,90 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**296,18 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**20 436 kWh**

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	Fasanveien 17	H0102	2085/20	71	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
POCHOCKI DARIUSZ JAN 110883*****	Eiendomsrett 1/2	FASANVEIEN 17 1711	Bosatt
POCHOCKA KAROLINA ANNA 300991*****	Eiendomsrett 1/2	FASANVEIEN 17 1711	Bosatt

### Vegadresse: Fasanveien 17

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
17	7047215		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1968

17: Bygning 7047215: 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

### Bygningsstathistorikk

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	17

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

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

Dokument nr. 18.88 1964-57-  
Tune borettskriverselskabet

A. 76

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

Dokument nr. 126 1966-107  
Tune borettskriverselskabet

A 76

110  
3

# FESTE KONTRAKT<sup>1)</sup>

## § 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 m<sup>2</sup> 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 fire tusen fire hundre-  
ogfentisju 42/100.

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

Festeavgiften betales halvårlig <sup>etterskuddsvis</sup> ~~forskuddsvis~~ hvert års 30. juni

og 31. desember

1) Fstekontrakten 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;
- tinglysningsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysningsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39

På lager: Sem & Siemsen I. Oslo

4-63.

§ 4.

**Sikkerheten for festeavgiften.**

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

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

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

§ 5.

**Festetiden.**

Festetiden skal være 99 år.

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

§ 6.

**Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.**

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

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

§ 7.

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

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

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

§ 8.

**Spesielle vilkår.**

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

leieren.

Blir ikke partene enige om den nye 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 tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av leieren.

§ 10.

**Ikrafttreden.**

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

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

Som grunneier:

Som fester:

Tune den 4/5 1964

Sørnsborg den 4/5-1964

KLOKKERJORDET BORETTSLAG

Kåre Sæundby for Erling Kvid 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. A. Pedersen

2. J. Tøgersen

2. W. Beintzen

For fingtysingen kr. 55.-  
Ført inn i dagboken ved  
Tune sorenskriververbode  
som nr. 1858 den 5/5 19 64.-  
Ført inn i grb. 31-

~~personregisteret.~~

Heftelser anmerkes mot kr. 2

~~Arnsnes.~~

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.



I ovennevnte 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,-.






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

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



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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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



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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

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

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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



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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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



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

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

## 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 parabolantenner 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.

## Klokkerjordet Borettslag

### Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00

Sted: Stjernebygget hos Kokkeline

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsmelding for 2024

#### 3 Regnskap og revisors beretning for 2024

#### 4 Innkomne saker

- 4.1 Fra andelseier: forslag om å diskutere bruk av garasjeplassene

#### 5 Godtgjøring til styret

#### 6 Valg

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

24.03.2025

### Hilsen styret i Klokkerjordet Borettslag

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

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av referent**

**1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte**

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

**1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden**

## **2. Årsmelding for 2024**

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

## **4. Innkomne saker**

### **4.1 Fra andelseier: forslag om å diskutere bruk av garasjeplassene**

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

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

## **5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

## **6. Valg**

Styret har bestått av:

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

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

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

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

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

### **6.3 Valg av valgkomite for 1 år**

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

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

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

---

gir med dette fullmakt til:

---

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

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

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

---

### Viktig å vite om fullmakter:

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

## Årsmelding for Klokkejordet Borettslag for 2024

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

### Styret har bestått av

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

### Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Vi har skiftet inngangsdører til leilighetene i blokkene.

Vi har lagt fliser i trappoppgangene i blokkene.

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

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

Vi har behandlet en del klager vedrørende støy i blokkene.

Vi har behandlet flere vannskader/forsikringssaker.

Vi har behandlet årsregnskap, halvårsregnskap og budsjett.

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

### Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

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

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

## Resultatregnskap for Klokkerjordet Borettslag

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

## Balanse for Klokkerjordet Borettslag

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

## Balanse for Klokkejordet Borettslag

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

Klokkejordet Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Kjell Ivar Hvidsand  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jannic Hugsted  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elin Gjestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Kjuus  
Styremedlem

## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

#### Klassifisering av balanseposter

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Bygninger og tomter

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

#### Fordringer

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

### Disponible midler

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

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

	2024	2023
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>1 096 204</b>	<b>3 105 131</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 019 322	-391 018
Tilbakeføring avskrivninger	51 166	53 018
Avdrag lån	-807 363	-1 670 927
Innløst lån	-49 699 923	0
Nytt Lån	62 200 000	0
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>9 724 559</b>	<b>-2 008 927</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>10 820 763</b>	<b>1 096 204</b>
Omløpsmidler	12 582 924	2 087 945
Kortsiktig gjeld	-1 762 161	-991 741
<b>Disponible midler</b>	<b>10 820 763</b>	<b>1 096 204</b>

## Noter

### Note 1 - Personalkostnader

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

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

### Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

### Note 3 - Andre anleggsmidler

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

### Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lobestemt revisjon.

### Note 5 - Drift og vedlikehold

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

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

Vedlikehold uteområder: Brøyting/strøing/feiing, jord og bortkjøring hageavfall.

Rehab: Separering vann og avløp.

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

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

## Noter

### Note 6 - Andre driftskostnader

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

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Servering GF, bespising styremøter, bom, avfall til gatedalen, varslingsbrev, sms, bærekrans, dørmatter og porto.

### Note 7 - Bygninger

Kostpris 1966	19 027 059
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>19 027 059</b>

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
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>1 232 703</b>

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

### Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 756 777	1 543 071
<b>Sum</b>	<b>1 756 777</b>	<b>1 543 071</b>

### Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-31 459 921	-31 068 903
Årets resultat	-2 019 322	-391 018
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-33 479 243</b>	<b>-31 459 921</b>

## Noter

### Note 11 - Egenkapital

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

### Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Rehab tak rekkehus, rehab fasade blokker, samt drenering	Refinansiering lån, bytte vinduer i rekkehus.	
<b>Lånenummer:</b>	<b>16367902152</b>	<b>16365046186</b>	<b>12132140322</b>	<b>16367902144</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2016	2024
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.60 %
Betingelser:				Grønt lån. 0,1% lavere rente
Beregnet innfridd:	30.12.2053	04.03.2024	04.03.2024	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	60 500 000	28 000 000	32 700 000	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	26 588 755	23 111 167	0
Avdrag i perioden:	784 514	26 588 755	23 111 167	22 849
Opptak i perioden:	60 500 000	0	0	1 700 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>59 715 486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 677 151</b>

### Pantegjeld

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

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

### Note 13 - Borettsinnskudd

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

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

## Noter

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	80 381	73 964
<b>Sum</b>	<b>80 381</b>	<b>73 964</b>

## Resultat og balanse med noter for Klokkerjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Klokkerjordet Borettslag

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



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

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

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klokkejordet Borettslag

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Klokkejordet Borettslag som viser et underskudd på kr 2 019 322. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

##### *Grunnlag for konklusjonen*

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

##### *Øvrig informasjon*

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

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





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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



## VEDLEGG TIL SAK 4.1 PÅ GENERALFORSAMLING 9.4.2025

tor. 13. feb. 2025 kl. 20:08 skrev Winnie Olsen <[winnie.olsen1@gmail.com](mailto:winnie.olsen1@gmail.com)>:

Gjelder garasjeplassene/anlegget.

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

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

Mvh Winne Olsen, [Fasanveien 15](#)

**FERDIGATTEST**

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Klokkerjordet
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).

Grølum den 6.11.68

Svein A. Andersen

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klokkerjordet Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 -  
Stjernebygget hos Kokkeline.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Vigdis Borge

### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Vigdis Borge

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 28

Antall fullmakter: 8

Antall stemmeberettigede: 36

I tillegg møtte:

Medeiere/andre: 5

Fra Sobbl: Vigdis Borge

**Vedtak:**

Godkjent

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Aud Dramstad og Jan Skrøland

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering

### 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning

### 4. Inntømne saker

#### 4.1 Fra andelseier: forslag om å diskutere bruk av garasje plassene

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

**Vedtak:**

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

29 stemte for styrets forslag og forslaget falt derfor.

### 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

**Vedtak:**

Styret får kr 245.300 til intern fordeling

### 6. Valg

#### 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

**Vedtak:**

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

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

Valgt ble: Anders Kjuus og Eli Gjestad

#### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Aud Dramstad og Jan Skrøland

### **6.3 Valg av valgkomite for 1 år**

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

#### **Vedtak:**

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

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

#### **Vedtak:**

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

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

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





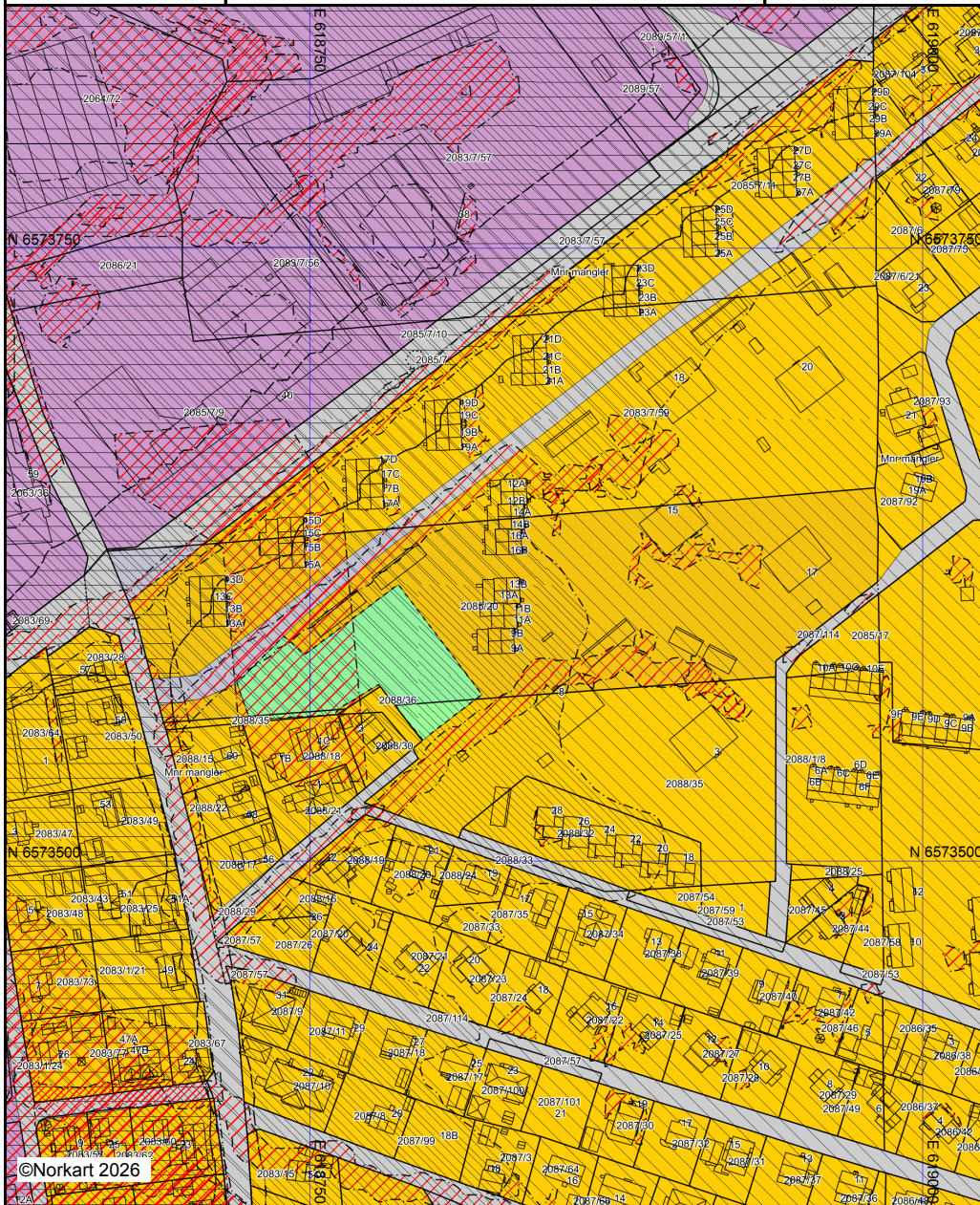
Sarpsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 2085/20  
Adresse: Fasanveien 17  
Utskriftsdato: 31.03.2026  
Målestokk: 1:2500



UTM-32
























©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
  -  Faresone - Ras- og skredfare
  -  Faresone - Flomfare
  -  Støysonegrense
  -  Støysone - Rød sone iht. T-1442
  -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
  -  Infrastrukturgrense
  -  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
  -  Båndlegginggrense
  -  Båndlegging etter andre lover - nåværende
  -  Detaljeringgrense
  -  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
  -  Bestemmelsegrense
  -  Bebyggelse og anlegg - nåværende
  -  Kjøpesenter - nåværende
  -  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  -  Veg - nåværende
  -  Friområde - nåværende
  -  Kraftledning - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål

# Områdeanalyse

## Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2085/20		
Utskriftsdato	31.03.2026	Antall datasett	17

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

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

### 4 Berørte datasett

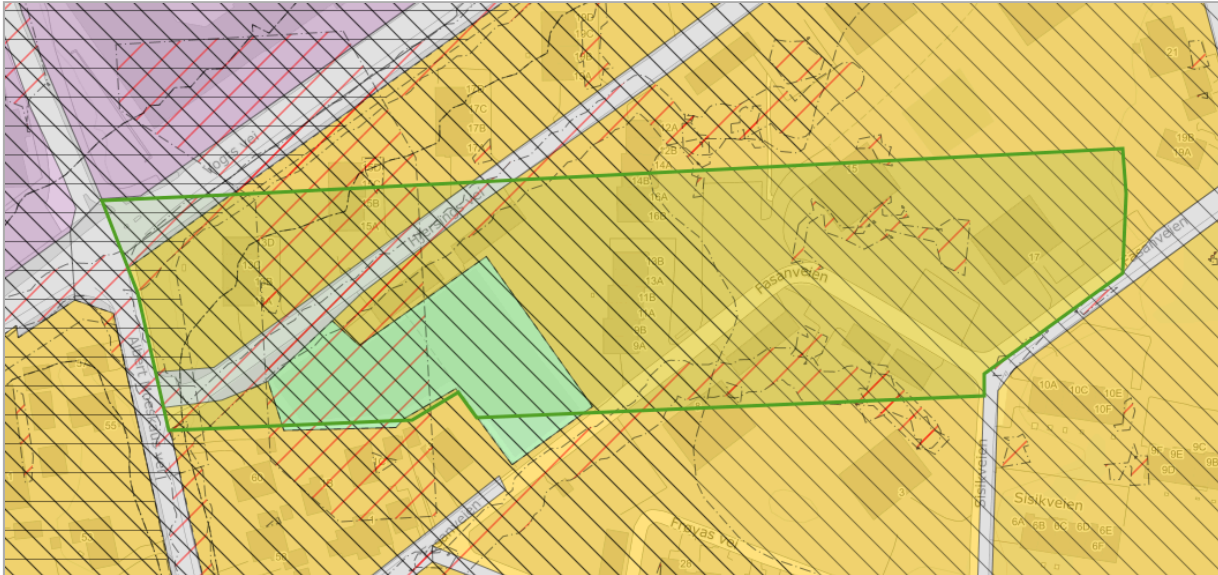
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ VERNEVERDIVURDERING

### 13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118, Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Kjøpesenter - Nåværende	Kjøpesenter - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grensstruktur	Grensstruktur
KpArealformålOmråde - Friområde - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Veg - Nåværende
Rasfare	Rasfare
Flomfare	Flomfare
KpStøySone	Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
KpInfrastrukturSone	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
KpDetaljeringsSone	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStøyGrense	Støysonegrense
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	5
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(3040) Friområde	1

### Bestemmelseområde

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

### Detaljeringszone

Detaljerings	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	13015

**Faresone**

<b>Fare</b>	<b>Hensynsonenavn</b>	<b>Antall</b>
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	16
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

**Støysone**

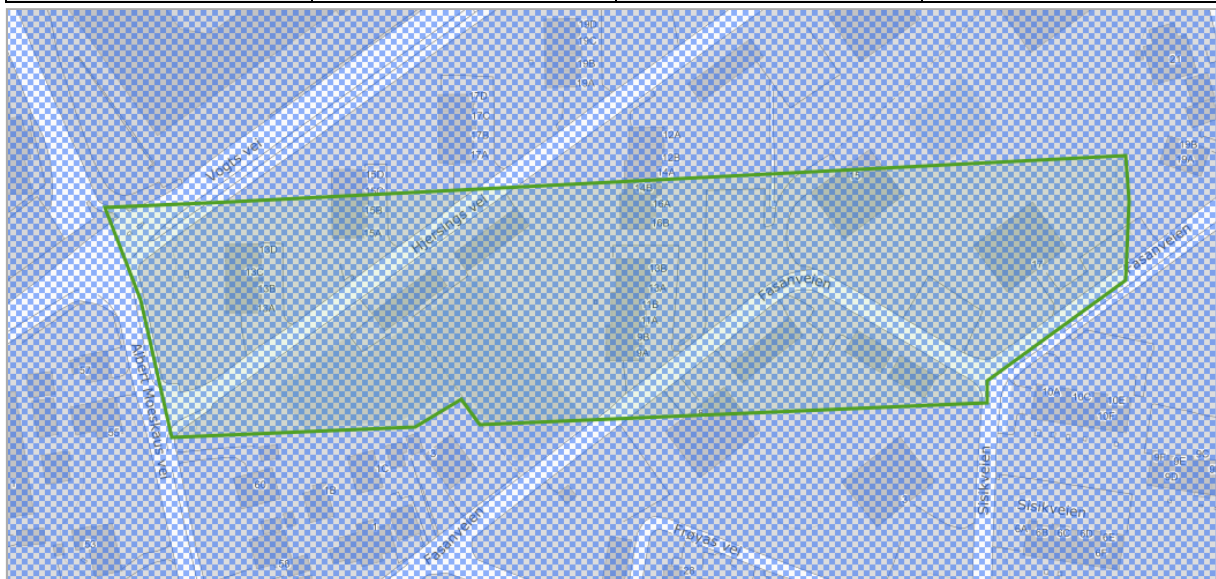
<b>Støy</b>	<b>Hensynsonenavn</b>
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

**Infrastruktursone**

<b>Infrastruktur</b>	<b>Hensynsonenavn</b>
(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

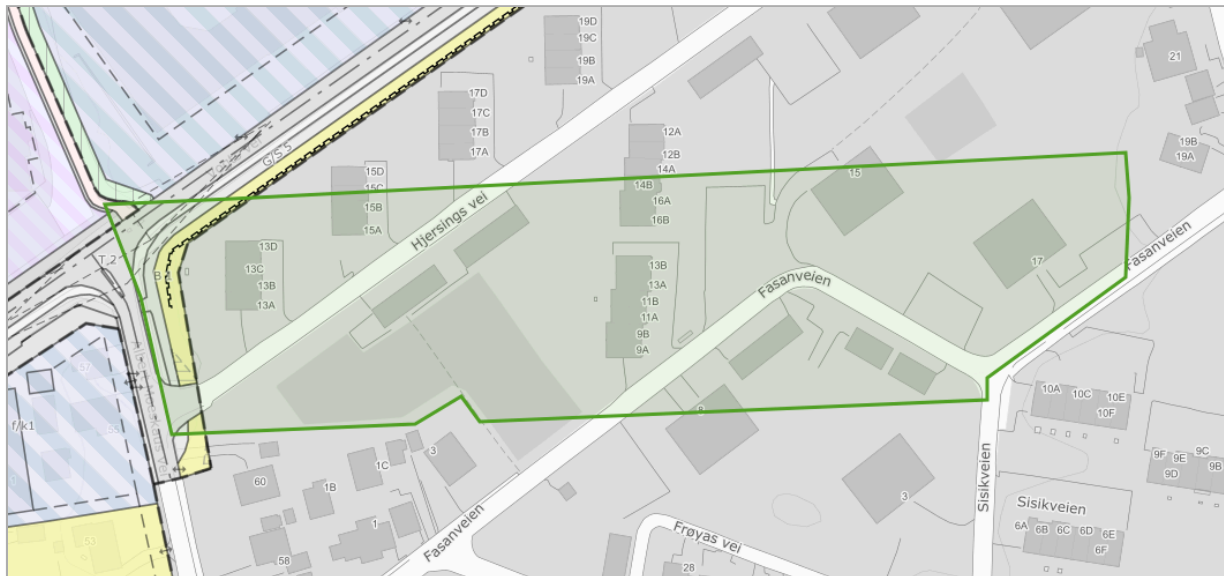


### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

## REGULERINGSPLAN

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjørveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Bygeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Forretning/kontor
RbFormålOmråde - Spesialområder	Parkbelte
RbRestriksjonOmråde	Frisktsone
RbRestriksjonGrense	RbRestriksjonGrense
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Gang sykkelveg
	Annen veggrunn teknisk
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Forretning kontor
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisktslinje
	Regulert støyskjerm
RpPåskrift	Feltnavn
	Udefinert

### Planområde

PlanID	Plannavn	Link	Antall
13015	Tunejordet, OBS/STOPP	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=13015">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=13015)</a>	2

### Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
AV	(319) Annen veigrunn	-	3
PARKBELTE	(611) Parkbelte i industriområde	-	1
B	(110) Boliger	-	1
B 1	(110) Boliger	-	1

G/S 5	(320) Gang-/sykkelvei	-	1
T 2	(310) Kjørevei	-	1

#### Restriksjonsområde - Pbl 1985

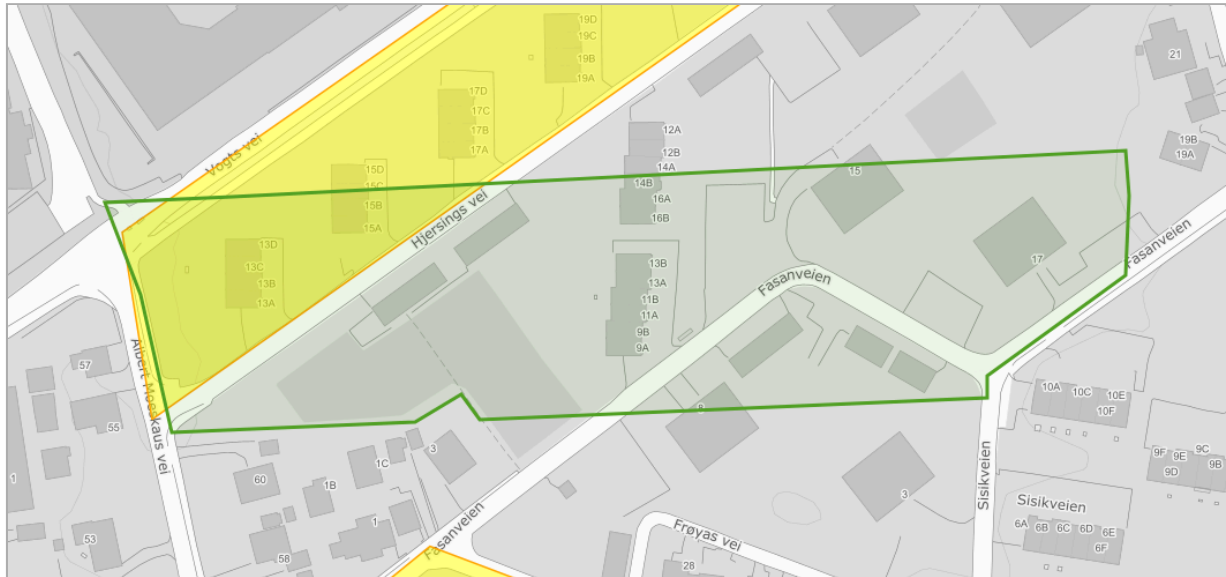
Feltbetegnelse	Reguleringsformål
SIKT	(640) Frisiktsone

#### Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
f_	(2018) Annen veggrunn - tekniske anlegg
o_	(2018) Annen veggrunn - tekniske anlegg
F/K 4	(1810) Forretning/kontor
o_G/S2	(2015) Gang-/sykkelveg

## VERNEVERDIVURDERING


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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

 Områder med verneverdi

### Objekter

#### Faktaark

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



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 31.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2085	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fasanveien 17, 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.

<b>Id</b>	201701						
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024						
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>677 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>H320_Lavpunkt</td></tr><tr><td><b>KPFare</b></td><td>Flomfare</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	677 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_Lavpunkt	<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	677 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_Lavpunkt						
<b>KPFare</b>	Flomfare						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>1 167 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>13015</td></tr><tr><td><b>KPDetaljering</b></td><td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	1 167 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	13015	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<b>Delareal</b>	1 167 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	13015						
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>1 914 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>H210_Veg</td></tr><tr><td><b>KPStøy</b></td><td>Rød sone iht. T-1442</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	1 914 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H210_Veg	<b>KPStøy</b>	Rød sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	1 914 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H210_Veg						
<b>KPStøy</b>	Rød sone iht. T-1442						

<b>Delareal</b>	16 609 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
<b>Delareal</b>	3 572 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_Aktsomhet kvikkleire
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	1 555 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende
<b>Delareal</b>	17 752 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Lav-moderat fortetting
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	20 958 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H410_01
<b>KPInfrastruktur</b>	Krav vedrørende infrastruktur
<b>Delareal</b>	2 711 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_aktsomhet overvann
<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	10 511 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H220_Veg
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	2 792 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Friområde,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	Forslag
<b>Navn</b>	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	13015
<b>Navn</b>	Tunejordet, OBS/STOPP
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.02.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3967/31015%20Reguleringsbestemmelser%20til%20reguleringsplan%20for%20Tunejordet%2C%20OBS%20STOPP%2C%20revidert%2008.06.2016.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3967/31015%20Reguleringsbestemmelser%20til%20reguleringsplan%20for%20Tunejordet%2C%20OBS%20STOPP%2C%20revidert%2008.06.2016.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 12 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Felt navn</b> f_
	<b>Delareal</b> 36 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frisiktsone <b>Felt navn</b> SIKT

<b>Delareal</b>	178 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veigrunn
<b>Feltnavn</b>	AV
<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	o_
<b>Delareal</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkbelte i industriområde
<b>Feltnavn</b>	PARKBELTE
<b>Delareal</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg
<b>Feltnavn</b>	o_G/S2
<b>Delareal</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boliger
<b>Feltnavn</b>	B
<b>Delareal</b>	404 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boliger
<b>Feltnavn</b>	B 1
<b>Delareal</b>	228 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei
<b>Feltnavn</b>	G/S 5
<b>Delareal</b>	283 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kjørevei
<b>Feltnavn</b>	T 2



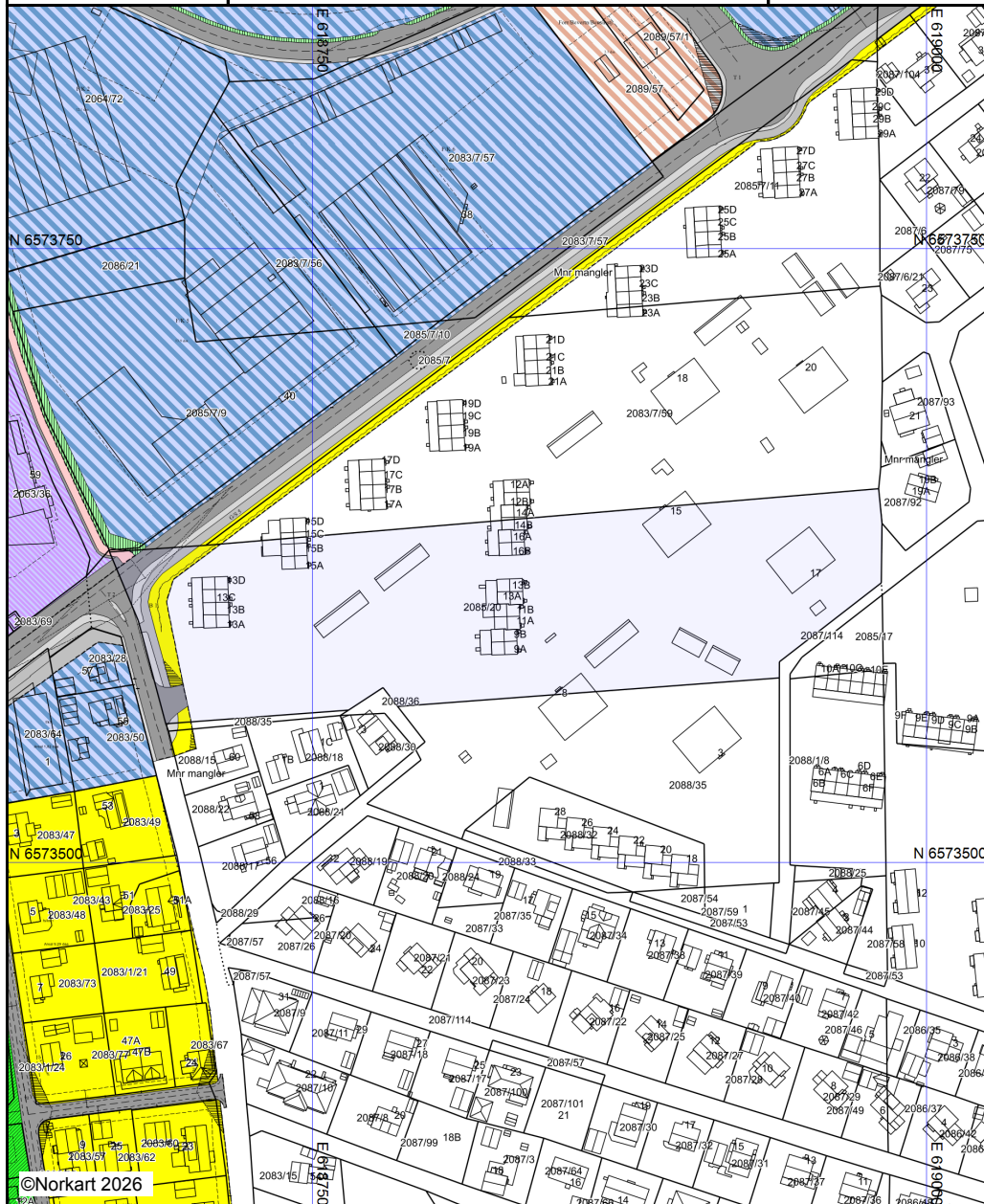
Sarsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 2085/20  
Adresse: Fasanveien 17  
Utskriftsdato: 31.03.2026  
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2026





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

## Tegnforklaring










### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg
-  Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Annet kombinert formål
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Kombinert forretning og kontor
-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg

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

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandlinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

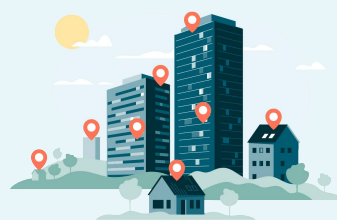
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .....

**Oppdragsnr:** .....

**Adresse:** undefined, undefined undefined

**Betegnelse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

**Gis herved bud stort kr. .... skriver .....**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 17.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**



