PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HJERSINGS VEI 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

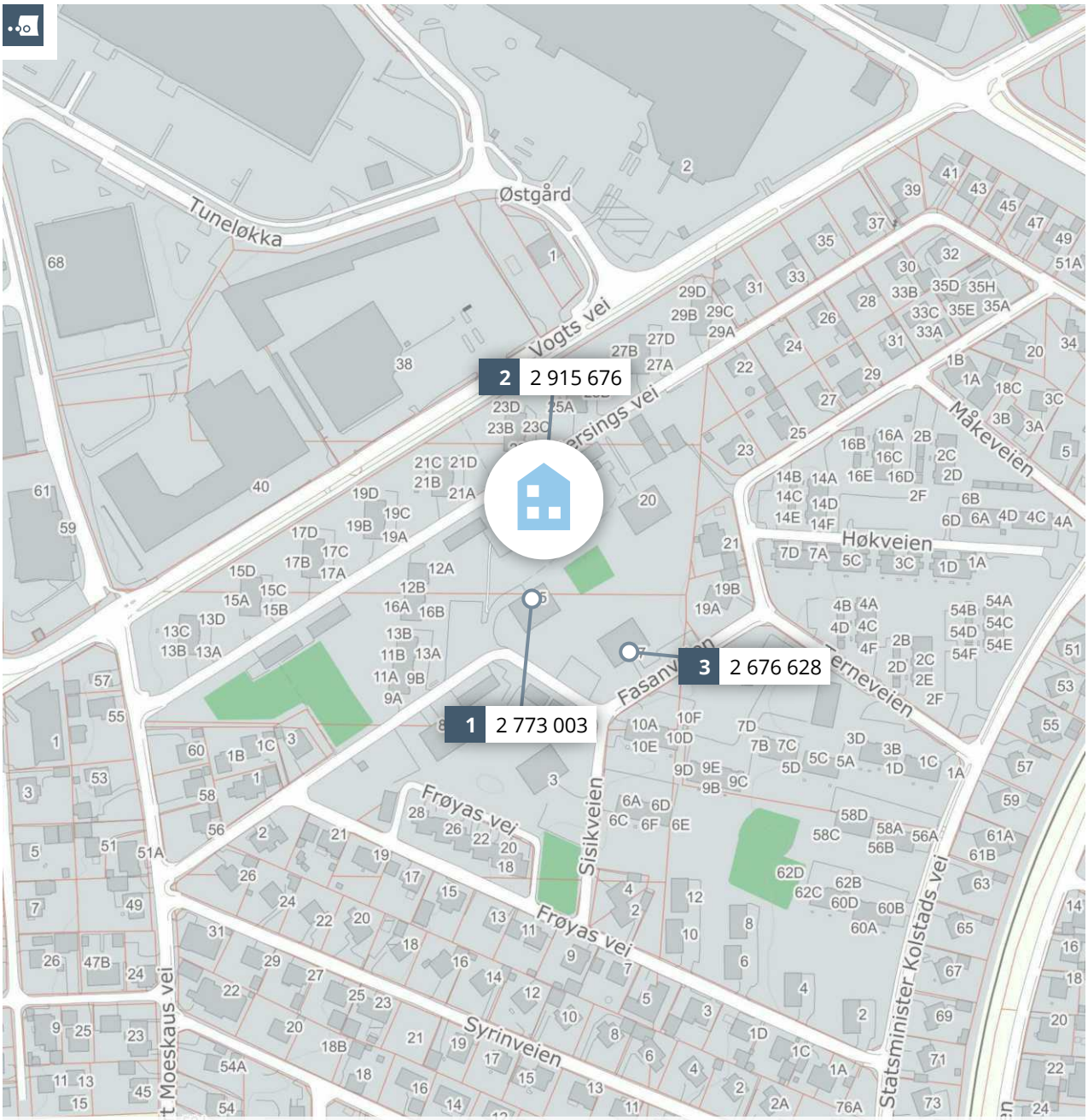
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HJERSINGS VEI 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 23.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1968

GNR 2083 BNR 7 FNR 59 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KLOKKERJORDET

Verdivurdert til

2 100 000

505 521	2 605 521	32 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	7 080
Formue	73 032
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fasanveien 15 69 m²	1968	1. etg	3 sov	08.09.2025	2 350 000	**2 350 000**	423 003	2 773 003	**40 188**
2	Hjersings vei 18 81 m²	1968	1. etg	3 sov	18.03.2025	2 490 000	**2 490 000**	425 676	2 915 676	**35 996**
3	Fasanveien 17 68 m²	1968	4. etg	2 sov	27.08.2026	2 350 000	**2 200 000**	476 628	2 676 628	**39 362**

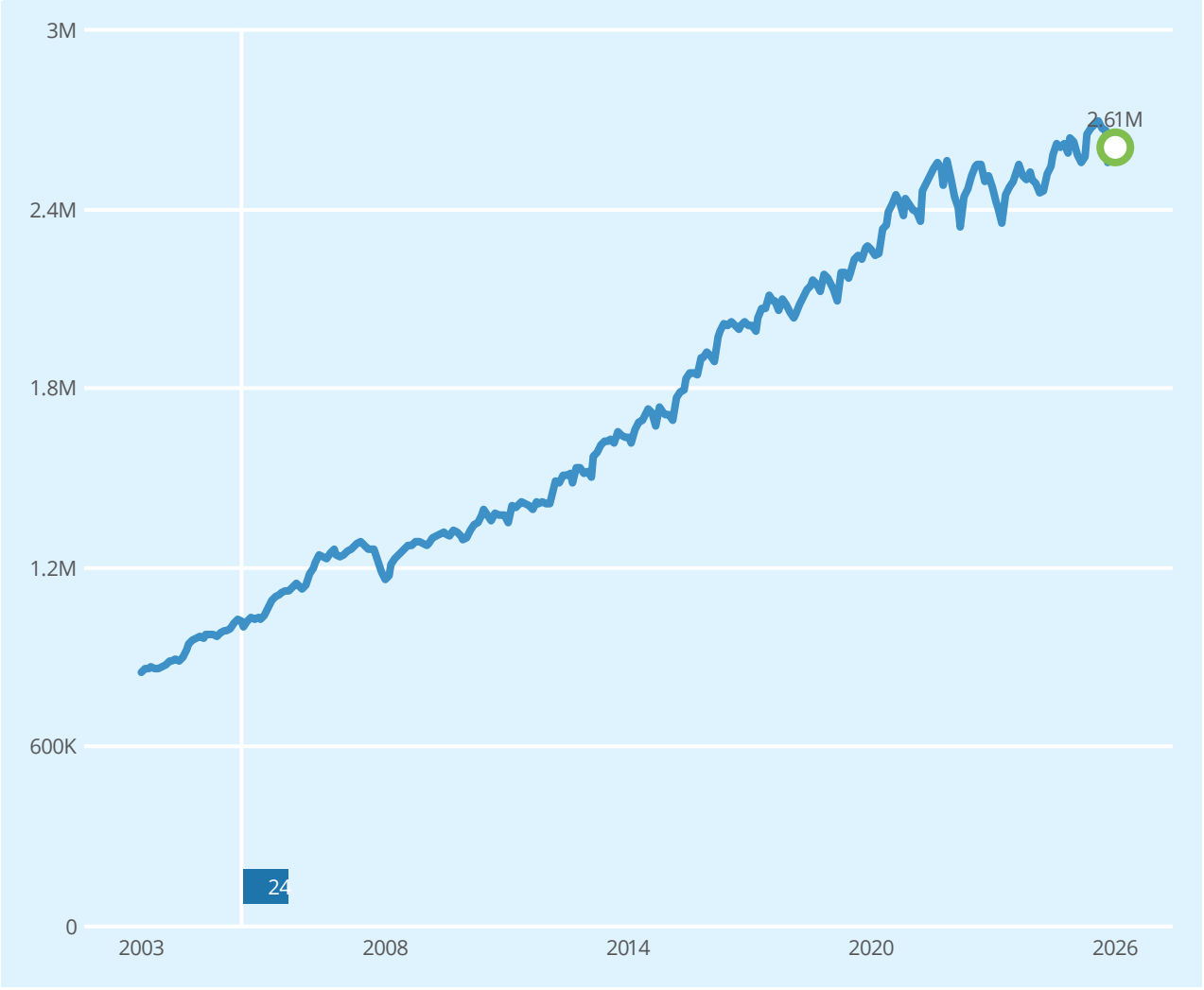
Velkommen til en innholdsrik leilighet med en svært praktisk beliggenhet på Brevik! Her får du tre soverom, en romslig stue med utgang til balkong, kjøkken, bad og bod/vaskerom – en planløsning som passer godt for både familier, par og deg som ønsker ekstra plass. Beliggenheten gjør hverdagen enkel, med busstopp kun 50 meter unna og kort vei til butikker, skoler og Sarpsborg sentrum. Samtidig er det få minutter på sykkel til Tunevannet med bademuligheter og turstier. Borettslaget har også gjennomført flere større oppgraderinger tidligere, blant annet rehabilitering av bad, utskifting av vinduer og fasaderehabilitering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+17 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SARPSBORG kommune nå

149
leiligheter til salgs

3.1M
2 984 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

90
leiligheter solgt

3.1M
2.9M
2 800 000 Prisantydning i snitt
2 692 000 Salgspris i snitt
2.5M

Solgt i snitt i løpet av
134
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

46 786 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

39 334 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

32 167 Hjersings vei 18 Totalpris 2 605 521

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Hjersings vei 18
1711 Sarpsborg

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2083, **Bnr.** 7, **Fnr.** 59

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
81 m²	**3**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**2**	**9**	**0**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **04/09/2026** Rapportdato : **15/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Hjersings vei 18, 1711 Sarpsborg
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2083, **Bnr.** 7, **Fnr.** 59, **Andelsnr.** 86
Hjemmelshaver	Edel Kirsten Katinka Olsen (dødsbo)
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1968
Tomtestørrelse	Felles tomt 17593 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Overskyet/regnvær
Møblering	Delvis møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede
Øvrige forutsetninger	Boligen selges med fullmakt og som dødsbo. Undertegnede har ikke mottatt opplysninger om historikk, eventuelle tiltak og funksjonalitet fra personer som har bebodd boligen. Vesentlige opplysninger som skal etterspørres for en godkjent tilstandsrapport er derfor ikke tilgjengelig.
Salgsforhold	Dødsbo, Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

- Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).
- I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:
- **BRA-i** : Internt bruksareal
- **BRA-e** : Eksternt bruksareal
- **BRA-b** : Innglasset balkong
- Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.
- Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.
- Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.
- Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.
- Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	81	-	-	6
Sum	**81**	**-**	**-**	**6**
Sum BRA	**81**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,17–2,36 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger.

Det var ikke tilgang til bodareal i kjeller og tilhørende bodareal er derfor ikke oppmålt og lagt til som BRA-e.

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Entre
3 Soverom
Bad
Bod med vaskemaskin
Stue
Kjøkken

INNVENDIGE OVERFLATER

2. etg:
ENTRÉ: Mdf-plater, slettmalt, laminat
3 SOVEROM: tapet, slettmalt, belegg og teppe
BAD: fliser, systemhimling, fliser
BOD MED VASKEMASKIN: tapet, slettmalt, fliser
STUE: tapet og malt trepanel, slettmalt, parkett
KJØKKEN: tapet og fliser, slettmalt, belegg

SLITASJE OVERFLATER

Det registreres i hovedsak normal slitasje, men dette sammen med alder i flere av rommene tilsier at fornyinger kan påregnes. Det er stedvis knirk og fjæring i gulv og stedvis åpne skjøter i gulv. Stedvis løs tapet fra vegger. Dette er ikke en uttømmende opplisting, men en oppfordring til å undersøke innvendige overflater og innredninger ytterligere på visning.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
81 m²	1	1	3

BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamenter oppført i betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner og bindingsverk. Kledd med sementbaserte fasadeplater og liggende panel. Vinduer med 3-lags glass i plastkarmer. Flat takkonstruksjon med parapetvegger rundt. Felles inngang og trappeoppgang hvor denne leiligheten ligger i 2.etasje.

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk, Mur (fra 1968)
Kledning:
Liggende panel mot balkonger. Sementbaserte fasadeplater forøvrig fra 2022 (fra 2021)

Vinduer:
Fastkarm, Innadslående vindu, Sidehengslet – 3-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert naturlig tilluft via veggventiler og naturlig avtrekk ved oppdrift. VVS-anlegget er utført med kobberrør, og varmtvannsbereder på 115 liter er registrert. Det elektriske anlegget er utført som både åpent og skjult anlegg, med sikringsskap i felles trappegang og syv kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Rørinstallasjon
Vanntilførsel i kobberrør. Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannsbereder
Plassert på kjøkken. Denne virker å være fra byggeår.

OM TOMTEN

Flat tomt med asfaltert parkering og gangveier. Store plenarealer og variert beplantning.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 1968 og fremstår med overveiende normal slitasje innvendig. Boligen har teknisk utstyr som åpent og skjult elektrisk anlegg, naturlig ventilasjon og vann- og avløpsrør i kobber. Disse forholdene gir et bilde av en bolig med varierende teknisk standard.

Det er opplyst om renovering av bad og utskifting av vann- og avløpsledninger i 2009, utskifting av vinduer i 2012/13 og rehabilitering av fasader i 2021. I tillegg er ytterkledningen mot balkonger av nyere dato.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Der fuger som ytre tetting er benyttet, har de begynt å sprekke opp, og det er registrert slitasje og avflassing på balkonger samt manglende fall mot avløp. På badet er det registrert flere forhold ved utførelse og tetting, og kjøkken, VVS-anlegg, varmtvannsbereder og ventilasjon har forhold som tilsier behov for videre oppfølging og vedlikehold.

Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er det ikke utført søknadspliktige bruksendringer i leiligheten, men planløsning ved bod/vaskerom og bad er noe endret.

FERDIGATTEST

- Det foreligger ferdigattest for 6 stk 4-etasjes boligblokker á 16 leiligheter. Datert 06.11.1968.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Eiendomsverdi.no
- Tilstandsrapport fra 2023 som undertegnede har utarbeidet for en annen boenhet i blokken.

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr var i henhold til krav på befaringen. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket på balkong har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Åpning mellom topp rekkverk og tett del er for stor. Her kan barn klatre ut.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Opplysninger fra tidligere oppdrag i samme blokk:

2009:
-Renovering av badet i regi av BRL.-Utskifting av vann- og avløpsledninger. Utført i regi av BRL.

2012/13:
-Utskiftning av vinduer. Utført i regi av BRL.

2021:
-Borettslaget har gjennomført rehabilitering av fasader på blokkene.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Bod med vaskemaskin

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Spalte ved dør
- Rommet er ikke bygget som et våtrom. Dagens bruk som vaskerom gir økt risiko for skader i rommet, tilstøtende rom og tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer hvor vann ikke renner til sluk eller ikke stenges automatisk.

TG 1 1. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk, Mur fra 1968
- Årstall og type kledning: Liggende panel mot balkonger. Sementbaserte fasadeplater for øvrig fra 2021

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er kun forsvarlig og kontrollere yttervegg mot balkongen. Denne er kledd med liggende panel. Fasader ble etterisolert og fornyet i 2021.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Kledningen fremstår i funksjonell stand og normalt vedlikeholdt. Det var begrenset mulighet for kontroll av eventuell lufting bak kledning, men det ble ikke påvist indikasjoner på mangelfull lufting.

TG 1 2. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2013
- Alder dører: 2025, 2013
- Type vinduer: Sidehengslet/Innadslående vindu, Sidehengslet, Fastkarm
- Type dører/porter: Ytterdør med brannmotstand, Balkongdør
- Type glass: 3-lags glass
- Materiale karmer: PVC/plast
- Materiale dører: Tre, PVC/plast

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Der det er benyttet fuge som ytre tetting har den begynt å sprekke opp og utskifting av fuge kan planlegges for å opprettholde normal sikring mot vanninntrenging

TG 2 3. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1968
- Plassering: Utgang fra kjøkken
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Malt betong og treheller.
- Areal (TBA): 6 m²
- Type rekkverk: Tett rekkverk opptil 71,5 cm

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Utgang fra stue/kjøkken til balkong med malt betonggulv og murt rekkverk som er malt. Det ligger treheller over betonggulvet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje og avflassing på gulv, treheller, rekkverk og malte vegger av mur/betong, samt manglende fall mot avløp. Etablering av tilfredsstillende bortleding av vann og overflatebehandling anbefales.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og manglende avrenning

Det er ikke godt fall mot avløp. Slitasje og avflassing på gulvet, samt avflassing, sprekker og tegn til råte i treheller indikerer at vann blir liggende ved punkter på gulvet. Rekkverk og malte vegger av mur/betong har også avflassing og oppsprekking.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader over tid med den fuktbelastning som overflater og materialer utsettes for.

Anbefalte tiltak

Etablering av tilfredsstillende bortleding av vann og overflatebehandling anbefales

4.1 BAD

TG 2

4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2009
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Systemhimling
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Veggventil, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale, og bunn av list på dør har svellet. Fuger i dusjhjørne er sprukket, har misfarging og hulrom bak fliser. Det er registrert mekanisk avtrekk med kontrollventil, men våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale, mekanisk avtrekk og planlagte utbedringer av fuger og fliser.

1. Avvik/Årsak: Dør i våtsone

Dør/vindu er plassert i våtsone uten at dør eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Bunn av list på dør har svellet.

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til skader på dør/vindu, omramming og i konstruksjon ved berørt område.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

2. Avvik/Årsak: Naturlig ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og det er benyttet kontrollventil for mekanisk avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Dette gir ikke tilstrekkelig luftutveksling i henhold til den fuktbelastning som oppstår ved normal bruk av rommet og fuktskader og redusert kvalitet på inneklimaet vil oppstå over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales mekanisk avtrekk, men i blokker kan dette være utfordrende å få til og er ofte ikke tillat å koble på felles kanalsystem.

3. Avvik/Årsak: Fuger med sprekker

Fuger mellom fliser i dusjhjørne er sprukket, har noe misfarging og det er hulrom bak fliser som indikerer manglende vedheft.

Risiko/Konsekvens

Ved videre bruk så vil dette eskalere og fliser og fuger kan løsne helt.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges for utbedringer og det anbefales dusjløsning som ikke gir vann dirkete på overflater.

TG 2

4.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt en høydeforskjell på 35 mm fra topp sluk til topp membran ved dør. Sluket er plassert i dusjsonen, og det er registrert avvik på gulv knyttet til fallforhold. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert mangelfullt fall mot sluk, vann blir liggende i dusjhjørnet. Det er registrert bom og hulrom under enkelte fliser, oppsprekking i fuger og sprukket flis ved gjennomføringer under innredning. Det er registrert anbefaling om å unngå bruk som gir vann direkte på gulv, og ved rehabilitering må gulvet konstrueres med fall mot sluk. Det er registrert anbefaling om utskifting, samt lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet. Det er slitasje og misfarging i fuger som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

2. Avvik/Årsak: Fliser og fuger

Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking i fuger. En flis ved gjennomføringer under innredning har sprukket.

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.

Risiko/Konsekvens

Dette indikerer manglende vedheft med underlaget og gir risiko for at fliser og fuger løsner eller sprekker over tid ved belastning og normal bruk. Fuktpåvirkning kan også bidra til eskalering.

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Planlegg for utskifting. Avvikene indikerer at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.

Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering.

TG 2

4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2009
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 6% (I vegg fra entré)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Tettesjikt/membran har alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert mangelfull tetting i overgang mellom membran og gjennomføringer i gulv og vegg ved innredning. Unngå bruk som gir vann direkte på overflater og planlegg for rehabilitering av badet. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende i overgangene mot membran.

1. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon betyr at alderen for tettesjikt/membran øker risikoen for nedsatt funksjon og utettheter som kan gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet.

2. Avvik/Årsak: Utette gjennomføringer

Det er ikke godt tettet i overgang mellom membran og gjennomføringer i gulv og vegg ved innredning

Risiko/Konsekvens

Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

Unngå direkte vannpåkjenning i disse områdene. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende, men anes ikke som en komplett løsning i overgangen mot membran.

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. I vegg fra entré: **6** %

TG 2 **4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert svelleskader på innredningen. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares, og berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

1. Avvik/Årsak: Svelleskader på innredning

Det registreres svelleskader på innredningen. Forholdet skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning, vannsøl eller lekkasje som har ført til oppfukting og oppsvelling av materialene.

Risiko/Konsekvens

Svelleskader kan redusere innredningens funksjon og levetid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid føre til ytterligere oppsvelling, materialnedbrytning og skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre skadeutvikling. Berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

TG 2

5. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Innredning med profilerte fronter
- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser; tak: Slettmalt tak; gulv: Belegg

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Innredning og benk er stedvis registrert med avskallinger og påbegynt svelling. Forventet levetid er redusert, og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling er anbefalt ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken

Innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

TG 2

6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast, Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: ukjent
- Stoppekran testet: Nei
- Registrerte tiltak: V

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vanntilførsel i kobberrør. Avløpsrør av plast og støpejern. Rørene har varierende alder, men undertegnede har ved tidligere oppdrag i blokken fått opplyst at borettslaget rehabiliterte vann- og avløpsledninger i 2009. Deler av rør virker å være eldre enn dette.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Stoppekran er ikke lokalisert eller merket. Deler av vann- og avløpsrør har usikker alder, og det er påvist mangelfull festing av rør. Stoppekran må lokaliseres og merkes, og det bør monteres kran med tilgang i boligen. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

1. Avvik/Årsak: Stoppekran ikke tilgjengelig

Det er ukjent hvor stoppekran er plassert. Dette ble ikke lokalisert i leiligheten og plassering er ikke merket.

Risiko/Konsekvens

Stoppekran må være merket og lett tilgjengelig slik at vann hurtig kan stenges som skadebegrensende tiltak ved eventuelle lekkasjer eller skader på rør og tilkoblet utstyr. Større skader kan oppstå før vann kan stenges ved dagens løsning.

Anbefalte tiltak

Stoppekran må lokaliseres og merkes. Det bør monteres kran med tilgang i denne aktuelle boligen.

2. Avvik/Årsak: Vann og avløpsrør

1. Deler av vann og avløpsrør har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
2. Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret.

Risiko/Konsekvens

1. Eldre vannrør av kobber som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring.
2. Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.

Anbefalte tiltak

1. Forventet gjenstående brukstid er usikker for deler av vannrør. Korrosjon/rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
2. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

TG 2 6.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1968
- Antall liter: 115
- Plassering: I skap under kjøkkenbenk

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende understøttelse av skapbunn der berederen er plassert, og påbegynt svikt i skapbunnen. Berederen er registrert installert i 1968. Det bør etableres ekstra understøttelse under skap der bereder er plassert, og utskiftning kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Ikke understøttet bereder.

Det er ikke etablert understøttelse av skapbunn der varmtvannsbereder er plassert og det er påbegynt svikt i skapbunnen.

Risiko/Konsekvens

Tyngden av berederen kan føre til ytterligere svikt i skapbunnen over tid.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres ekstra understøttelse under skap der bereder er plassert.

2. Avvik/Årsak: Alder varmtvannsbereder

Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

Risiko/Konsekvens

Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes utskiftning.

TG 2

7. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Naturlig avtrekk fra badet og rommet der vaskemaskin er plassert.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert kun naturlig avtrekk fra bad og rommet som benyttes som vaskerom. Hvis mulig anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette krever ytterligere undersøkelser av kanalsystem og eventuelle konstruksjoner med kanalføring fra avtrekk.

1. Avvik/Årsak: Kun naturlig avtrekk

Det er kun naturlig avtrekk fra badet og det er montert kontrollventil for mekanisk avtrekk. Det er kun naturlig avtrekk fra rommet som benyttes som vaskerom.

Risiko/Konsekvens

Dette gir ikke optimal luftutveskling i henhold til bruken og fuktbelastning i aktuelle rom og kan over tid føre til fuktskader og redusert kvalitet på inneluft med negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser.

Anbefalte tiltak

Hvis mulig så anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette krever ytterligere undersøkelser av kanalsystem og eventuelle konstruksjoner med kanalføring fra avtrekk.

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1968
- Anleggstype: Åpent anlegg, skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Felles trappegang
- Antall kurser: 7
- Sist el tilsyn: 26.02.2013
- Resultat av el tilsyn: Ingen åpne avvik er registrert

Kontrollpunkter

- Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei
- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Ikke besvart

- Årsak: Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett.
- Det elektriske anlegget ble installert: 1968

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Utbedringer etter elverksrapport, herunder montering av dobbel stikkontakt for varmtvannsbereder og oppvaskmaskin samt fireveis stikkontakt i vaskerom, utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, 28.6.2013
- Samsvarserklæring: Jording av stikk og armatur under overskap på kjøkken, samt jording og utskifting av stikk ved dør inn til kjøkken, utført av Storm Elektro Sarpsborg AS., 20.9.2006
- Samsvarserklæring: Lagt og tilkoblet varmekabel på bad, utført av Tor Johansen Elektriske AS., 4.1.2011

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Samsvarserklæring er ikke fremvist for alle endringer, og kabler er mangelfullt festet. Dette gir økt risiko for varmeutvikling, brann og berøringsfare. Det anbefales utvidet kontroll av el-fagkyndig personell, samt fremskaffelse av dokumentasjon dersom mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

Risiko/Konsekvens

Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

2. Avvik/Årsak: Manglende festing av kabler

Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet

Risiko/Konsekvens

Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.

Anbefalte tiltak

Kabler og komponenter bør festes fagmessig med egnet materiale.

Total: 9 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

3 Balkonger, verandaer og terrasser

Det er registrert slitasje og avflassing på gulv, treheller, rekkverk og malte vegger av mur/betong, samt manglende fall mot avløp. Etablering av tilfredsstillende bortleding av vann og overflatebehandling anbefales.

4.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale, og bunn av list på dør har svellet. Fuger i dusjhjørne er sprukket, har misfarging og hulrom bak fliser. Det er registrert mekanisk avtrekk med kontrollventil, men våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale, mekanisk avtrekk og planlagte utbedringer av fuger og fliser.

4.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert mangelfullt fall mot sluk, vann blir liggende i dusjhjørnet. Det er registrert bom og hulrom under enkelte fliser, oppsprekking i fuger og sprukket flis ved gjennomføringer under innredning. Det er registrert anbefaling om å unngå bruk som gir vann direkte på gulv, og ved rehabilitering må gulvet konstrueres med fall mot sluk. Det er registrert anbefaling om utskifting, samt lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.

4.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran har alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert mangelfull tetting i overgang mellom membran og gjennomføringer i gulv og vegg ved innredning. Unngå bruk som gir vann direkte på overflater og planlegg for rehabilitering av badet. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende i overgangene mot membran.

4.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert svelleskader på innredningen. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares, og berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

5 Kjøkken

Innredning og benk er stedvis registrert med avskallinger og påbegynt svelling. Forventet levetid er redusert, og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling er anbefalt ved videre bruk.

6.1 VVS-installasjoner

Stoppekran er ikke lokalisert eller merket. Deler av vann- og avløpsrør har usikker alder, og det er påvist mangelfull festing av rør. Stoppekran må lokaliseres og merkes, og det bør monteres kran med tilgang i boligen. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er registrert manglende understøttelse av skapbunn der berederen er plassert, og påbegynt svikt i skapbunnen. Berederen er registrert installert i 1968. Det bør etableres ekstra understøttelse under skap der bereder er plassert, og utskiftning kan påregnes.

7 Ventilasjon

Det er registrert kun naturlig avtrekk fra bad og rommet som benyttes som vaskerom. Hvis mulig anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette krever ytterligere undersøkelser av kanalsystem og eventuelle konstruksjoner med kanalføring fra avtrekk.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

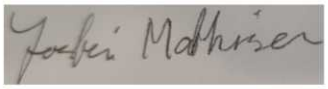
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



15/09/2026

Boligopplysninger:

Klokkerjordet Borettslag		**Vår ref.:**	36/86
Hjersings Vei 18		**Type:**	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG		**Eiere:**	Edel Kirsten Olsen
Organisasjonsnr:	950 348 259	**Andelsnr:**	86

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 179**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 152
	Felleskostnader - 1	4 019
	Avdrag	704
Tilleggsytelser:	Trappevask	94
Objekt:	Garasje 41 (46 - 86)	210

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.09.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 969**

Felleskostnader:	Renter	2 152
	Felleskostnader - 1	4 019
	Avdrag	704
Tilleggsytelser:	Trappevask	94

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 080**

Felleskostnader:	Renter	2 271
	Felleskostnader - 1	4 019
	Avdrag	696
Tilleggsytelser:	Trappevask	94

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	505 521	Gjeld siste årsoppg.:	512 290
Klient ajourf. lån:	72 908 165,78	Klient gj. s. årsoppg.:	73 878 970

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367902152, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 31.08.2026: 58 364 534
Andel av saldo: 404 681
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

Lånenummer: 16367902144, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 31.08.2026: 1 638 769
Andel av saldo: 11 363
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2053)

Lånenummer: 15161595923, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 31.08.2026: 12 904 862
Andel av saldo: 89 478
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2055)

Boligopplysninger:

Klokkerjordet Borettslag
Hjersings Vei 18
1711 SARPSBORG

Vår ref.: 36/86
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Edel Kirsten Olsen

Organisasjonsnr: 950 348 259

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

		Gjeld:	512 290	Andre inntekter:	2 400
Annen formue:	73 032	Utgifter:	24 154		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	22 000
Andelsnr:	86	Partialobligasjonsnr:	86

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:	01.06.1968	Første innflytting:	01.06.1968	SSBnr:	H0203
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Klokkerjordet Borettslag
Hjersings Vei 18
1711 SARPSBORG

Vår ref.: 36/86
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Edel Kirsten Olsen

Organisasjonsnr: 950 348 259

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2026: Styret planlegger et låneopptak på kr 2 810 000 til rehabilitering av piper og nye gjerder.

Annen informasjon:

Hjersings vei 18

Nabolaget Brevik - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg...	12 min
267 elever, 15 klasser	1.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	14 min
421 elever, 22 klasser	1.2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)	17 min
97 elever, 9 klasser	1.4 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)	22 min
129 elever, 8 klasser	1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
553 elever, 38 klasser	1.6 km
St. Olav videregående skole	18 min
860 elever, 42 klasser	1.5 km
Seiersborg videregående skole	11 min
52 elever	5.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

STOPP kjøpesenter	4 min
Linje 130	0.3 km
Sarpsborg stasjon	6 min
Linje RE20	2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Valaskjold barnehage (1-5 år)	6 min
65 barn	0.5 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år)	10 min
78 barn	0.8 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år)	11 min
86 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Tune	5 min
Coop Extra Tune	8 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Stopp Tune	6 min
Apotek 1 Stopp Tune	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	18 min

SPORT

Kruseløkka ungdomsskole	1 min
Klokkerjordet balløkke	4 min
SATS Tunejordet	8 min
Actic Sarpsborg	8 min

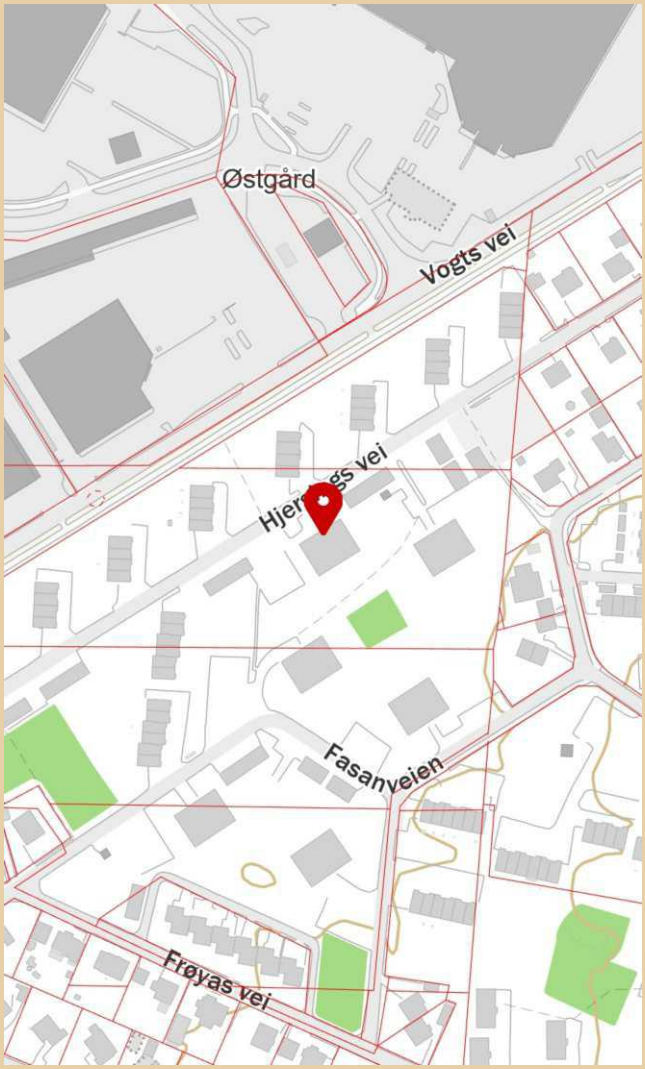
Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260154
Addresse	Hjersings vei 18		
Postnr.	1711	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Edel Kirsten K Olsen		
Selgers navn	Carole Olga Francine Nygård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Carole O. F. Nygård

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.08.2026

Signert av *Carole Olga Francine Nygård*

Initialer selger:
C O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dagbok nr. 1858 1964-5/5 — Tune sorenskriverembete

A.76

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

Dagbok nr. 1/26 1966-10/1 — Tune sorenskriverembete

A 76

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Kåre Sundby, Brevik, Tune.

født 3/7-1919 som eier av eiendommen Brevik nordre gnr. 83 bnr. 7 og klokkerjordet gnr. 85 bnr. 7

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

i Tune kommune, Östfold fylke

fester herved bort til Klokkerjordet borettslag A/L

født ..... en hustomt stor 27,8589 m² av eiendommen.

8845:5-
190 13.4
27.8589

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtearealet har fått betegnelsen nr. 59 av gnr. 83 bnr. 7 og nr. 11 av gnr. 85 bnr. 7 i Tune og er nærmere beskrevet i målebrev datert 22.oktober 1963 og tinglyst 31 s.m.

§ 3.

Festeavgiften.

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

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

Festeavgiften betales halvårlig ~~forskuddsvis~~ etterskuddsvis hvert års 30. juni

og 31. desember

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen. Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39
På lager: Sem & Stenersen f. 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 forfallen 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 forfalne 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 løsningstiden 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 skjönn av 3 uvillige menn hvorav 1 oppnevnes av eieren, 1 av leieren og 1 av sorenskriveren i Tune.

Skjönnet 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:

Tune den 4/5 1964

Kåre Sundby
(grunneier)

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

1. J. Tögersen.
2. J. Tögersen.

Som fester:

Sarpsborg den 4/5-1964

KLOKKERJORDET BORETTSLAG

Arvid Johansen
(fester)

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

1. L. Pedersen
2. W. Berntzen

For tinglysingen kr. 55.-
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverembede
som nr. 1858 den 5/5 1964.-
Ført inn i grb. ~~bl.~~
~~personregistret.~~
Heftelser anmerkes mot kr. 2
~~Anmerkes.~~

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

Torleiv Mol



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

Kåre 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,—.

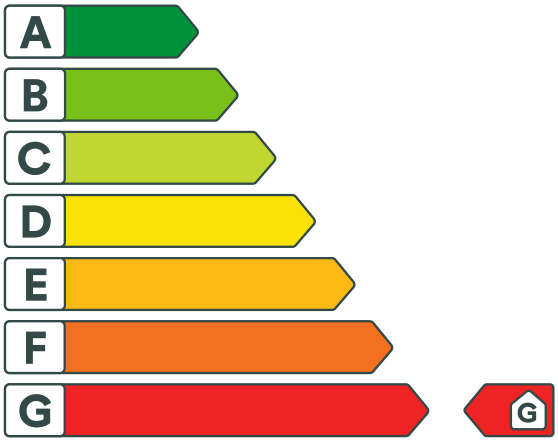
SORENSKRIVEREN I TUNE

enova

Energiattest



Adresse **Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350850**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6470912**
Gårdsnummer **2083**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **313,62**

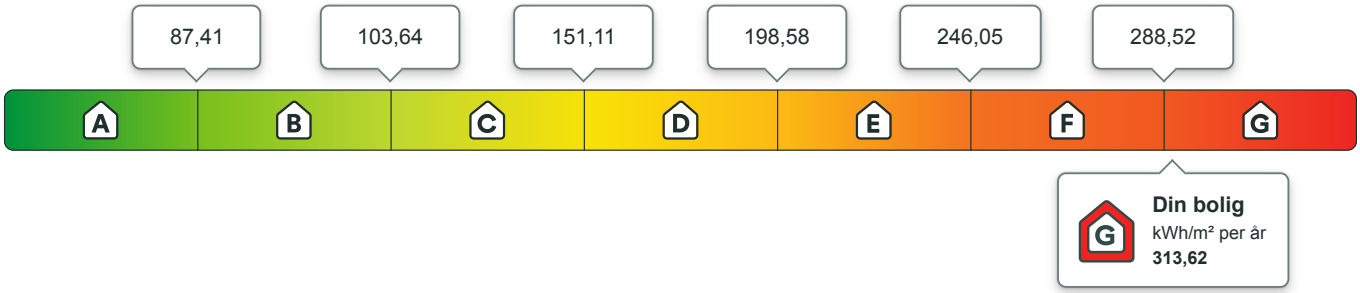
Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 628,04	**328,74**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 28.08.2026

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	593 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 199 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare
	Delareal	894 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	483 m^2
KPHensynsonenavn	H910_13015
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	16 407 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	1 186 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Delareal	17 593 m^2
KPHensynsonenavn	H410_01
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	2 686 m^2
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	7 866 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	17 593 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

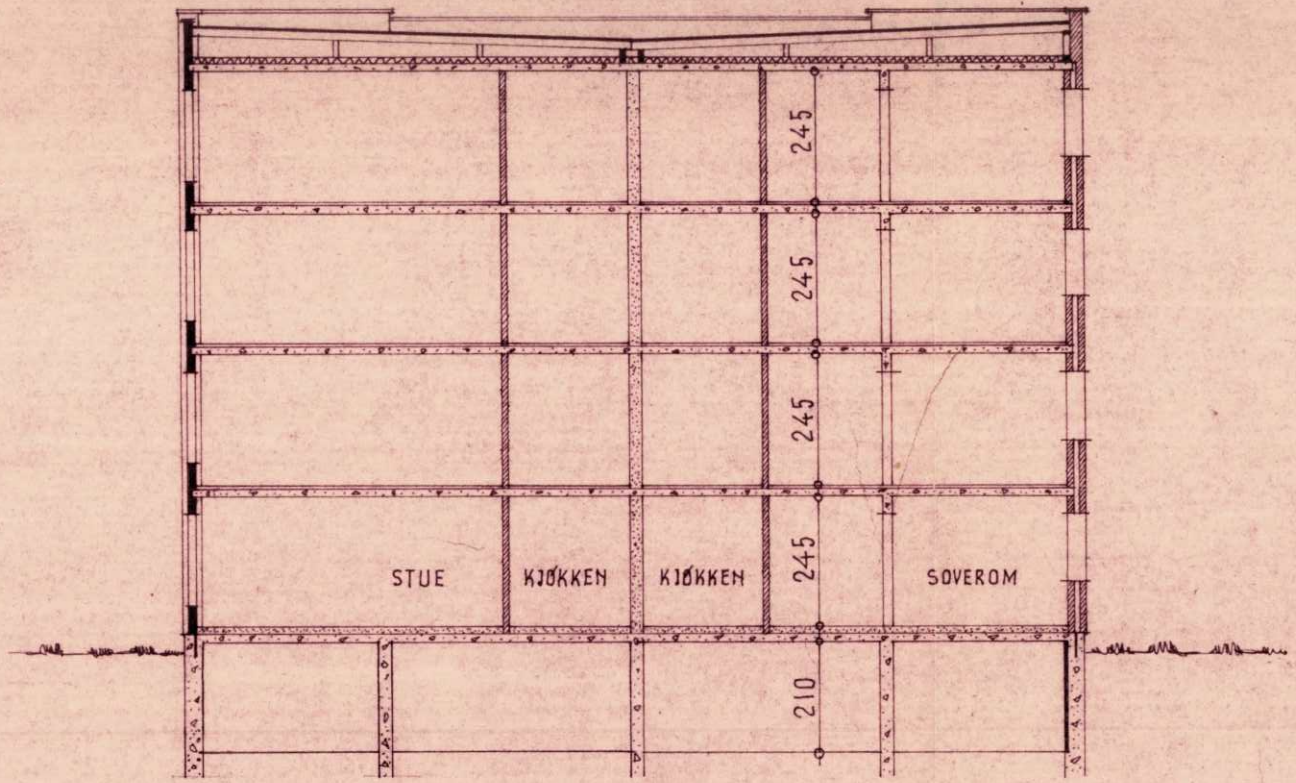
Id	13015
Navn	Tunejordet, OBS/STOPP
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3967/31015%20Reguleringsbestemmelser%20til%20reguleringsplan%20for%20Tunejordet%2C%20OBS%20STOPP%2C%20revidert%2008.06.2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 483 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 1

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, Søppel og lignende skal kastes av den enkelte.



OPPDR. GIVER
S. BORG OG OMEGN
B.B.L
KLOKKERJORET

TEGN. TITEL
BLOKK - C
SNITT

MÅL: 1:100
TEGNET: 29-6-64
SIGN. H.H. Ein

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6349 - C.08

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899



OPPDR. GIVER
SARSBORG OG OMEGN B.B.L.
KLOKKERJORDET

TEGN. TITEL
BLOKK - C
FASADE

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54[illegible]

MÅL: 1:100
TEGNET: 29·6·64
SIGN. Hellein

RETTET DATO
TEGN. NR.
6349 - C.06

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 (borett) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

(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.

(l) 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 panterett 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Sarpsborg kommune

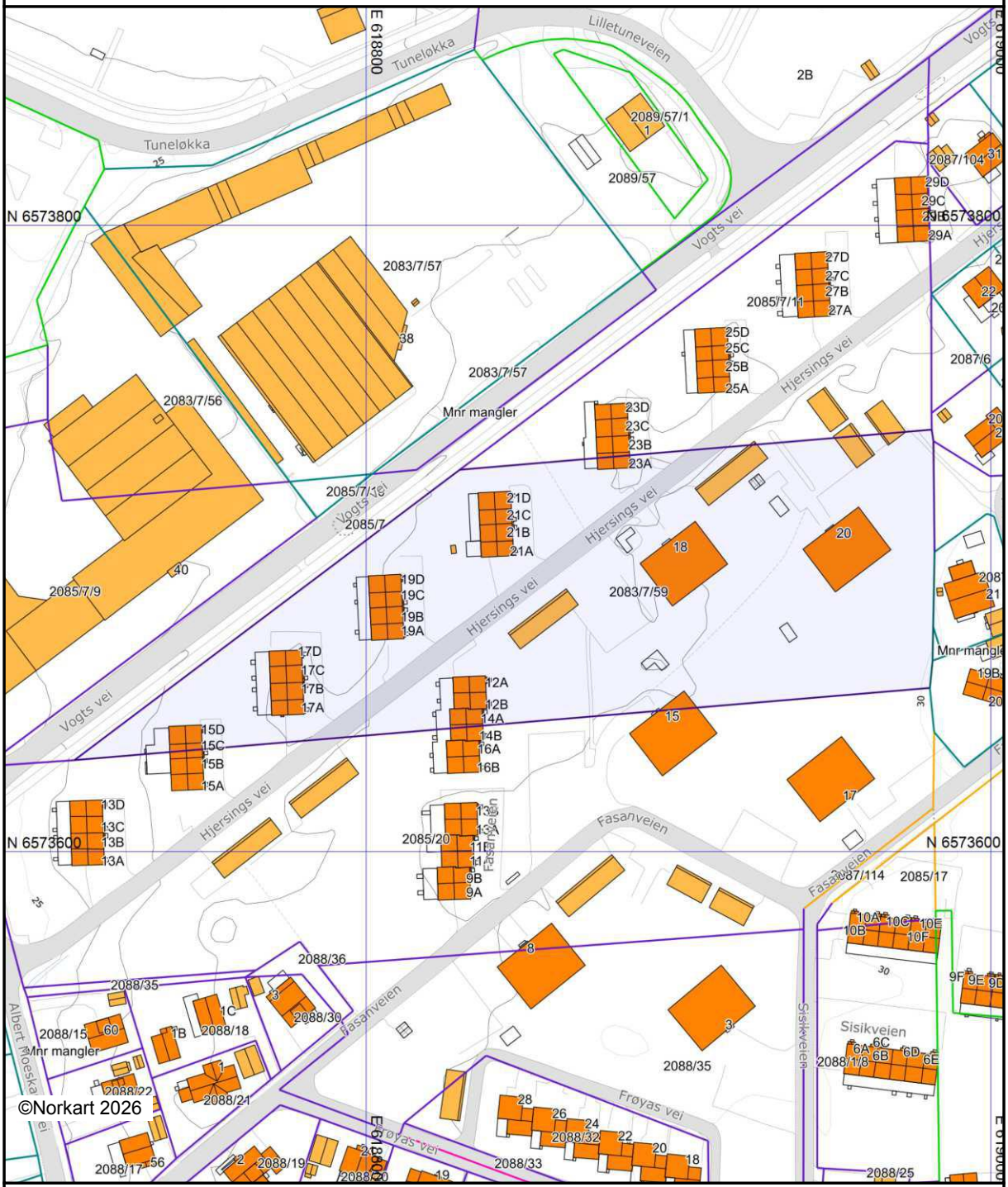
Grunnkart

Eiendom: 2083/7/59
Adresse: Hjersings vei 18
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2083	Bruksnr.	7	Festenr.	59	Seksjonsnr.	

BruksenhetId	27073855	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146049648	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 21D, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
04.12.2015	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073855

BruksenhetId	27073854	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	146049621	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 21C, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Vedovn	Åsgard	Åsgard 1-6

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2026	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073854

BruksenhetId	27073853	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146049613	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 21B, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 505 Ved/koksovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2026	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073853

BruksenhetId	27073852	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146049605	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 19D, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2026	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073852

BruksenhetId	27073851	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146049591	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 19C, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Vedovn	Vedovn	Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2026	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073851

BruksenhetId	27073850	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146049583	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 19B, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere	**Slukkerutstyr**

Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2026	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073850

BruksenhetId	27073849	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146049575	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 17D, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Åsgard	Åsgard 1-6

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.02.2026	Tilsyn	23.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073849

BruksenhetId	27073848	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146049567	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 17C, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.02.2026	Tilsyn	23.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073848

BruksenhetId	27073847	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146049559	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 17B, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere	**Slukkerutstyr**

Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.02.2026	Tilsyn	23.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27073847

BruksenhetId	27073114	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146048250	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 15D, 1711 SARPSBORG

Det er registrert fyringsforbud på bruksenheten.

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Åsgard	Åsgard 1-6

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.02.2026	Tilsyn	23.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Tegl. Produsent: Standard. Modell: 1/1-Stein
Type avvik	Fyringsforbud

Informasjon for bruksenhetId 27073114

BruksenhetId 26915673
Bygningsnummer 24315258
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Hjersings vei 12A, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.02.2026	Tilsyn	26.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26915673

BruksenhetId 26915672
Bygningsnummer 24315231
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Hjersings vei 12B, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre Tai 35
Kjeller	Vedovn	Wiking A/S	Wiking 1-20

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.02.2026	Tilsyn	26.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26915672

BruksenhetId	26915671	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	24315223	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 14A, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2020	Tilsyn	26.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26915671

BruksenhetId	26767606	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7047770	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 17A, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.02.2026	Tilsyn	23.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26767606

BruksenhetId	26766629	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7047754	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 15C, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Wiking A/S	Wiking 1-20

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.11.2022	Tilsyn	23.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26766629

BruksenhetId	26760498	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7039670	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 23A, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2026	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26760498

BruksenhetId	26753192	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7032293	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 21A, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2026	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26753192

BruksenhetId	26750223	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0204

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750223

BruksenhetId	26750222	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0203
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750222

BruksenhetId	26750221	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750221

BruksenhetId	26750220	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0201

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750220

BruksenhetId	26750219	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0104
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750219

BruksenhetId	26750218	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0103
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750218

BruksenhetId	26750217	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0301

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750217

BruksenhetId	26750216	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0302
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750216

BruksenhetId	26750215	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750215

BruksenhetId	26750214	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0304

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750214

BruksenhetId	26750213	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0401
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750213

BruksenhetId	26750212	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0402
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750212

BruksenhetId	26750211	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0403

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750211

BruksenhetId	26750210	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0404
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750210

BruksenhetId	26750209	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750209

BruksenhetId	26750208	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470912	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 18, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750208

BruksenhetId	26750207	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470890	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 19A, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 101-199

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2026	Tilsyn	24.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750207

BruksenhetId	26750206	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750206

BruksenhetId	26750205	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0102

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750205

BruksenhetId	26750204	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0103
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750204

BruksenhetId	26750203	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0104
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750203

BruksenhetId	26750202	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0201

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750202

BruksenhetId	26750201	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750201

BruksenhetId	26750200	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0203
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750200

BruksenhetId	26750199	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0204

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750199

BruksenhetId	26750198	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750198

BruksenhetId	26750197	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0404
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750197

BruksenhetId	26750196	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0403

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750196

BruksenhetId	26750195	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0402
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750195

BruksenhetId	26750194	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0401
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750194

BruksenhetId	26750193	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0304

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750193

BruksenhetId	26750192	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0301
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	27.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750192

BruksenhetId	26750191	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470882	**Bruksenhetsnummer**	H0302
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hjersings vei 20, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2026	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26750191

BruksenhetId	27054643	**Bygningstype**	
Bygningsnummer	146021859	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27054643.

BruksenhetId	27054642	**Bygningstype**	
Bygningsnummer	146021840	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27054642

BruksenhetId	26911559	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	22959778	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26911559.

BruksenhetId	26882459	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	18283743	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26882459.

BruksenhetId	26763112	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7042922	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26763112.

BruksenhetId	26750264	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6470904	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26750264.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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. 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.

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)

Utskriftsdato: 28.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2083/7/59		
Utskriftsdato	28.08.2026	**Antall datasett**	52

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

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

10 Berørte datasett

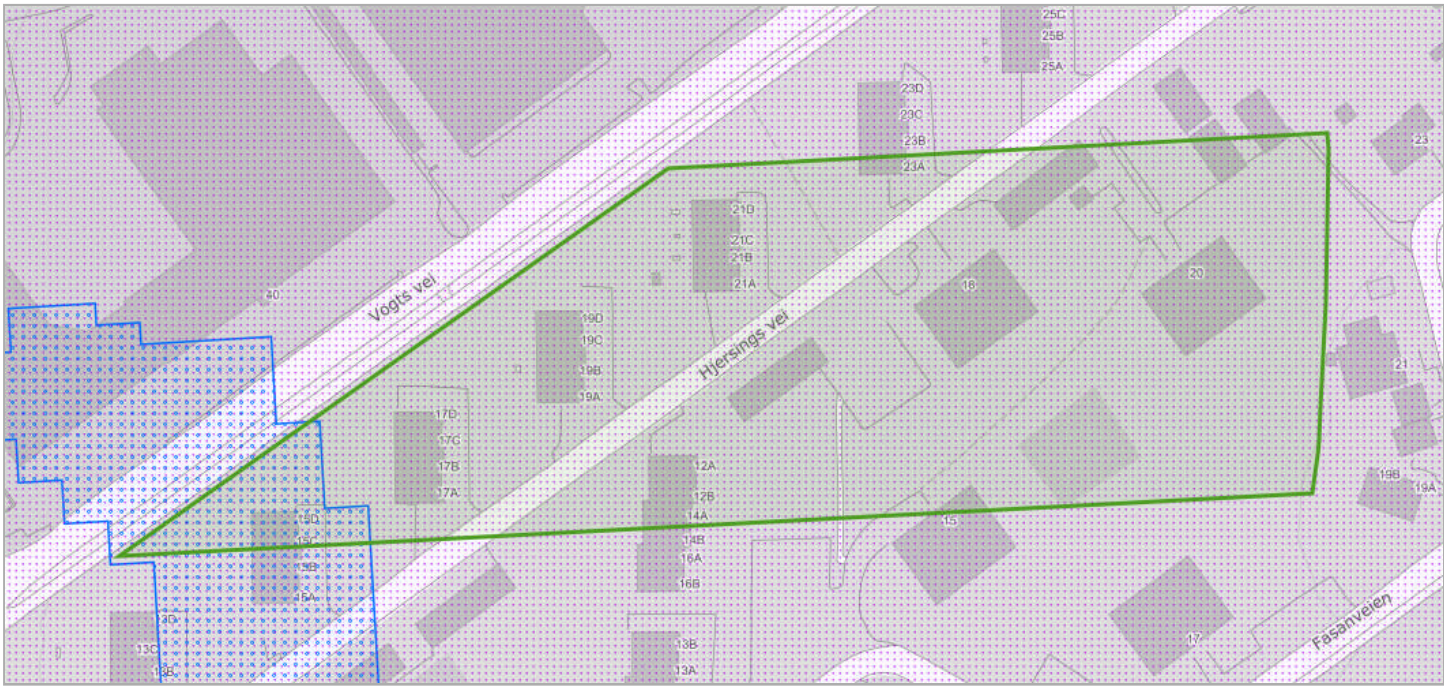
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- FJERNVARMEKONSESJON
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- VA-LEDNINGER

42 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

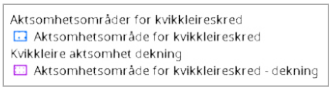
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

Tegnforklaring

Fremmede arter - punkt
Fremmede arter - punkt
Verdsatte arter - område
Middels verdi

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
pattedyr	11.088711_59.287158_47969	piggsvin	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.088711_59.287158_47969)

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023. Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Friluftslivsområder-kartlagte' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
- Svært viktig friluftslivsområde
- Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
2083/7/59 Klokkejordet borettslag	lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022972)

KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

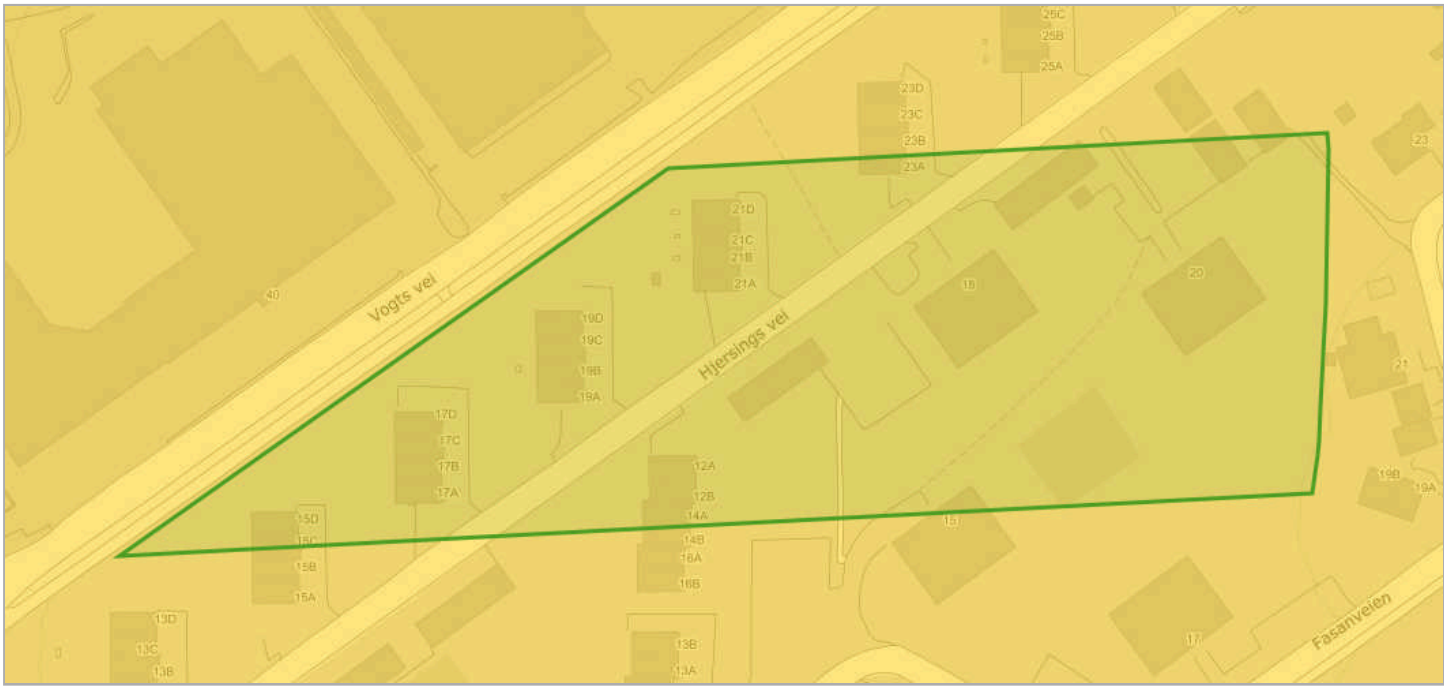
Analyseområdet/Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier.

Kommuneplanområde

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

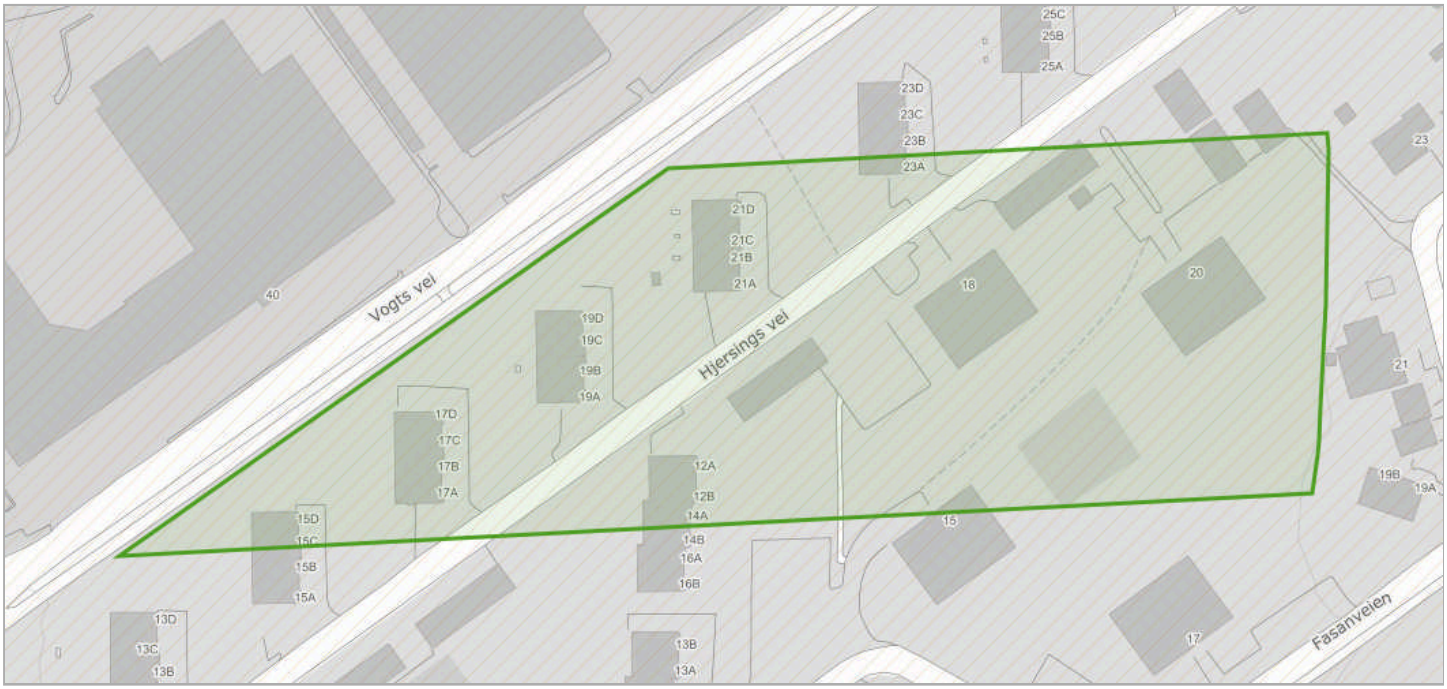
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor,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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå

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

Objekter

Kategori
G

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



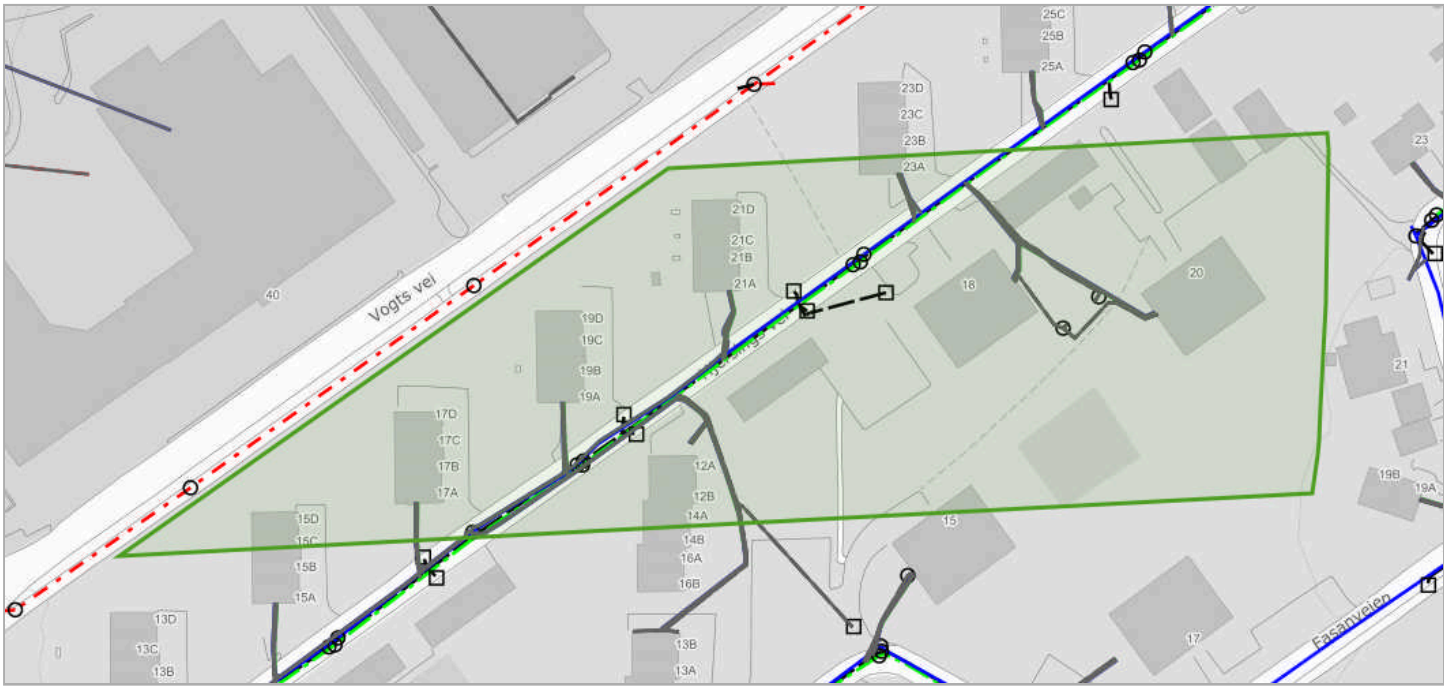
Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_drensledning
Drensledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_drensledning
Privat ledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Overvannsledning	27
Vannledning	24
Spillvannsledning	16

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 Klokkerjordet Borettslag for 2024

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

Klokkerjordet 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 kassettene. 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 lufteluker 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
INNTEKTER					
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
Sum inntekter		**11 506 506**	**10 103 448**	**11 527 100**	**12 208 600**
KOSTNADER					
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
Sum kostnader		**10 595 756**	**8 254 121**	**16 950 400**	**18 497 000**
Driftsresultat		**910 750**	**1 849 327**	**-5 423 300**	**-6 288 400**
Finansnetto					
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
Sum finansielle poster		**-2 930 071**	**-2 240 346**	**-3 526 500**	**-4 095 400**
Resultat		**-2 019 322**	**-391 018**	**-8 949 800**	**-10 383 800**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 019 322	-391 018	0	0

Balanse for Klokkerjordet Borettslag

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

Balanse for Klokkerjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital		-33 493 643	-31 474 321
Sum egenkapital	**10, 11**	**-33 479 243**	**-31 459 921**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	61 392 637	49 699 923
Borettsinnskudd	13	3 087 000	3 087 000
Garasjeinnskudd	13	131 200	131 200
Sum langsiktig gjeld		**64 610 837**	**52 918 123**
Kortsiktig gjeld			
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
Sum kortsiktig gjeld		**1 762 161**	**991 741**
Sum gjeld		**66 372 998**	**53 909 864**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 893 756**	**22 449 942**

Klokkerjordet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Kjell Ivar Hvidsand Styreleder	Jannic Hugsted Styremedlem	Tore Andersen Styremedlem
Elin Gjestad Styremedlem	Anders Kjuus Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**1 096 204**	**3 105 131**
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
Årets endring av disponible midler	**9 724 559**	**-2 008 927**
Disponible midler	**10 820 763**	**1 096 204**

Omløpsmidler	12 582 924	2 087 945
Kortsiktig gjeld	-1 762 161	-991 741
Disponible midler	**10 820 763**	**1 096 204**

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
Sum	**675 481**	**609 564**

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 lovbestemt 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
Sum	**4 281 279**	**2 568 815**

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.

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
Sum	**285 989**	**257 248**

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

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1966	19 027 059
Bokført verdi 31.12	**19 027 059**

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1966	1 232 703
Bokført verdi 31.12	**1 232 703**

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 756 777	1 543 071
Sum	**1 756 777**	**1 543 071**

Note 10 - Endringer egenkapital

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

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.	
Lånenummer:	**16367902152**	**16365046186**	**12132140322**	**16367902144**
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
Lånesaldo 31.12:	**59 715 486**	**0**	**0**	**1 677 151**

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).

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	80 381	73 964
Sum	**80 381**	**73 964**

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klokkerjordet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 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>:

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

Klokkerjordet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00

Sted: Filadelfia, Astrids gate 18, Sarpsborg

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Overfylte søppeldunker

4.2 Sak fra andelseier - Parkering rekkehus

4.3 Sak fra andelseier - Oppsett av paviljong på veranda.

4.4 Sak fra andelseier - Bruktbil handel, samt handel med el-skutere

4.5 Sak fra andelseier - Borettslagets beboere ble kalt ufine

4.6 Sak fra andelseier - Måkeproblematikk

4.7 Sak fra andelseier - Balkongen

4.8 Sak fra andelseier - Trapper i gangen mm

4.9 Sak fra andelseier - ønske om å kunne sette opp boder i rekkehusene

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av 2 delegater med varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

08.04.2026

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 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Overfylte søppeldunker

I borettslaget ser vi stadig overfylte søppeldunker. Vi må alle påse at dette ikke skjer, da særlig fugler kommer å strør søppel utover, ikke pent syn, samt extra jobb for vaktmester.

Forslag til vedtak: Vi må enkelt og greit sørge for at dette ikke skjer og evt. benytte andre søppeldunker i nærheten, i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret er i gang med å innhente tilbud på søppelskur- som forhåpentlig vil avhjelpe problemet. Uansett er det den enkeltes ansvar å sørge for at alt som kastes sorteres i rette dunker og at papp slås sammen. Ved feil bruk kan de som henter søppel ilegge laget bøter, som alle må være med å betale, eller også kan de la være å tømme dunkene. Når dunker fylles for fulle, gir det også problemer med at fugler drar søppel utover, noe som også kan tiltrekke seg rotter.

4.2 Sak fra andelseier - Parkering rekkehus

Hei! Har hattven del problemer med at naboen min bruker stor del av parkeringen utenfor inngangen vår når de har gjester (har meldt inn dette før). Har gitt beskjed til naboen, uten at det har skjedd noe forandring. Har blitt noe bedre etter parkeringsplassen ble større, men fortsatt parkerer de som de akkurat vil. De har en ende leilighet, så de har vært heldig med å ha 2 plasser rett utenfor inngangen.

Forslag til vedtak: Om det skal asfalterte, har jeg forslag om at det blir merkede parkeringsplasser til hver leilighet med hus nr. Slik at alle vet hvor de kan parkere eller ikke.

Og hva skjer med det området hvor tørkestativ stod, kommer det tilbake, eller har dere andre planer der? Hva med å sette opp boder for oss beboerne. Det er ikke alle som har garasje.

Styrets innstilling: Det vil bli oppmerket og tildelt faste plasser til alle i rekkehusene når asfalteringen er klar.

Tørkestativ kommer opp på den siden de tidligere sto.

Oppsetting av boder behandles i egen sak.

4.3 Sak fra andelseier - Oppsett av paviljong på veranda.

Vi/borettslaget, er blitt enige om at paviljong ikke er lov å settes opp på verandaen.

Jeg kan nevne at det er minst to leiligheter i rekkene, som har satt opp dette.

Ikke greit, synes jeg da vi har kommet frem til at dette ikke er tillatt.

Dette gjelder særlig folk, som ikke møter på generalforsamlinger og da heller ikke får med seg vedtektene, hva som er lov og ikke lov. Skal en få lov, må alle få lov.

Forslag til vedtak: Vi må bli ordentlig enige om hva som gjelder for borettslaget vårt.

Styrets innstilling: Det som er lov eventuelt ikke lov å gjøre er forankret i laget ordensregler og/eller vedtekter. Det er den enkeltes ansvar og gjøre seg kjent med gjeldende regler i laget, uavhengig av om en er på generalforsamling eller ei. Styret forutsetter at det søkes om det som skal søkes om å få settes opp. Paviljong i stoff er godkjent, mens Pergola med tett tak ikke er godkjent, og skal tas ned.

4.4 Sak fra andelseier - Bruktbil handel, samt handel med el-skutere

Vedkommende driver med bruktbil handel, samt handel av brukte el-skutere i borettslaget. Dette er nødvendig vis IKKE lov. Vedkommende har hele bakgården sin full av el.sparkesykler, samt bildekk. Foran opptar han plass, der andre biler kunne stått parkert, det kan ofte stå opp til 3-4 biler der.Jeg går forbi vedkommendes bolig, så og si hver dag, og synes dette ikke er noe egnet sted til å ha denne type handel.

Forslag til vedtak: Vi må forklare vedkommende at dette ikke er akseptabelt. Hvor skal vi sette grensen?

Utover dette har jeg dessverre ikke andre forslag.

Styrets innstilling: Styret har ingen forutsetning for å si at det foregår handel av bruktbiler og brukte el-skutere i laget.

Det er vanskelig for styret å bestemme hva/hvor mye en familie kan lagre av utstyr i sin private hage.

Pr. i dag kan ikke styret se hvem som parkerer på lagets plasser, men når drenering/asfaltering er klart, vil området bli oppmerket og hver andel få anvist faste plasser.

Dersom det foregår ting som strider mot ordensreglene eller vedtektene, må styret få skriftlige klager for å kunne behandle det.

4.5 Sak fra andelseier - Borettslagets beboere ble kalt ufine

Dette har plaget meg helt siden forrige generalforsamling. Borettslagets beboere ble kalt ufine. Hva er dette for et borettslag, vi er ufine, kjenner jeg blir, dessverre harm når jeg tenker på det.

Hva har skjedd i minst 15 år i laget vårt?Uferdige prosjekter, bruk av innkompetente, unnskyld uttrykket, fagfolk og firmaer, som ikke avslutter påbegynte prosjekter. Vi, laget/ styret må sørge for at ting går greit og ordentlig for seg, ingen unnskyldninger.

Forslag til vedtak: Vi, laget/styret må sørge for at vi har kontrollen på det som skal/må gjøres. Vi må sørge for at firmaet starter og avslutter prosjekter ordentlig, f.eks. til tiden. Andre prosjekter andre steder SKAL IKKE komme i veien. Vi må begynne å sette ned foten. Vet det er vanskelig å få inn ordentlig arbeidskraft, for mange lærlinger, som ikke får oppfølging av sjefer eller man bruker ufaglærte, små barn til å gjøre jobben, da de ikke rekker å bli ferdig til tiden, dette har jeg selv observert.

Styrets innstilling: Styret forstår ikke hva som menes med at lagets beboere ble kalt ufine og har derfor ingen kommentar til dette. Innsendte sak er utformet som spørsmål og kommentar og ikke som forslag til vedtak. Generalforsamlingen kan detfor ikke stemme over disse, men styret ønsker likevel å gi en orientering.

De siste årene er det gjennomført mange nødvendige vedlikeholdsoppgaver og oppgraderinger i laget vårt, og noen er fortsatt under arbeid. Ja, dette har tatt tid, men styret har kontroll på situasjonen. Når det har oppstått utsettelser, har det vært gode grunner til dette, bla annet at kommunen ga beskjed om at området vi bor i skulle graves opp for utskifting av VA. Styret kan ikke detaljstyre de innleide firmaene og heller ikke bestemme hvem disse firmaene ansetter.

Beboerne i laget vårt skal være trygge på at styret bruker masse tid og energi på å følge opp at ting skal gå så glatt som mulig.

4.6 Sak fra andelseier - Måkeproblematikk

Måker lager reder tidlig på våren. Problemet er at de skriker fra morgen til kveld, skitner til bilene, tærer på lakken, går i overfylte søppeldunker og når ungene klekkes attakerer de voksne måkene oss. Barna våre blir engstelige, kommer skrekkslagne og gråtende inn. Dette er ikke greit og tiltak må settes inn, NÅ. Dette har pågått lenge nok.

Forslag til vedtak: Vi må sette inn prevantive løsninger for å hindre dette. Det er lov å lage hindre, slik at måkene ikke har mulighet til å bygge reder, tips på nett, bør ikke være noe problem, men må forberedes.

Dette er ingen ny problematikk, det blir bare værre og værre for vært år, noe må gjøres.

Styrets innstilling: Styret er enig i at måker er et stort problem. De er totalfredet og dermed begrenses mulighetene til å få fjernet dem. Styret har undersøkt rundt dette, men det virker som vanskelig å bekjempe problemet. Vi vil ikke pålegge vaktmester å "fly" på takene, men styret jobber med å forhåpentligvis finne løsning på problemet. Vi håper også at nye søppelskur vil avhjelpe problemet og vi oppfordrer alle til å ikke fylle søppeldunkene for fulle, og heller ikke mate fugler på lagets område (det tiltrekker både måker og rotter).

4.7 Sak fra andelseier - Balkongen

Balkongen som vi har er helt ubrukelig fra oktober tom mai måned,alt regn ,støv fra andre balkonger kommer inn ,om vinter er snø der hele tiden og frost .Balkongen er ubrukelig

Forslag til vedtak: Lukke balkong ,ha vinduer som går an å åpne eller at dem som vil det ordner dette selv og finansiere dette selv hvis det er dyrt for andre .På kurland er balkonger lukket og det er nesten samme bygning og beboere er veldig fornøyd

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget om innglassing av verandaene da det allerede er flere nødvendige oppgaver som må prioriteres. Innglassing er i tilfelle fasadeendring, som det må søkes om og det er ikke innlevert tegninger sdom viser forslag til dette. Verandaene blir ikke større om de glasses inn, og de er i utgangspunktet til bruk i sommer halvåret. Kostnadene å bli for store i forhold til bruksområdet og fordelen av innglassing.

4.8 Sak fra andelseier - Trapper i gangen mm

Som dere vet selv har vi fått utført jobb i gangene med nye fliser , men jobben er ikke ferdig og det ser ikke akkurat som en tilfredsstillende utført arbeid ,vi har fått så litte info fra styret om akkurat denne delen av arbeid ingen vet hva som skjer men vi betaler for den jobben, vi krever svar på hva som skjer hvor mye kostet denne jobben ? Er det så vanskelig , i tillegg ser jeg at felles gjeld har økt i år, det begynner å være veldig dyr å ha leilighet i Klokkejordet borettslag . I forhold til det du for for penger ,

Forslag til vedtak: Ha klar info på utført jobb i gangene ingen vet er vi ferdig eller ikke

Som sagt begynner å være veldig dyr , vi trenger ikke mer pynte jobber i Klokkejordet

Styrets innstilling: Jobben med flislegging er i utganspunktet ferdig, men da det ikke er tilfredstillende utført, har laget betalt en lavere sum enn avtalt. Jobben skulle kostet kr 900.000,- mens vi har betalt kr 700.000,-. Det vil bli utført en finish for å få fullført arbeidet, men da av et annet firma eller ev. av lagets vaktmester.

Fellesgjelden er økt pga store rehabiliterings og vedlikeholdsarbeider som er gjennomført de siste årene. Samtidig med planlagt rehabilitering/vedlikehold er laget pålagt graving i forbindelse med kommunens oppgradering av VA. I tillegg til dette har laget nylig fått pålegg om utbedring av pipene på rekkehusene etter fyringsforbud. Styret er ansvarlig for å sørge for at laget kan betale for både planlagte og pålagte oppgaver, og innkreving av felleskostnadene er lagets eneste inntekt.

4.9 Sak fra andelseier - ønske om å kunne sette opp boder i rekkehusene

Forslag presenteres i vedlegg

Styrets innstilling: Det vises til vedtektenes pkt 5-4-2 hvor styret er gitt fullmakt til å behandle søknader om å sette opp bla boder. Noen har søkt og fått innvilget dette. De som ønsker å sette opp boder, må levere søknad og styret gir anvisning på hvor boden kan settes opp (bod kan max være 5,4 m2). Andelseier må bekoste alle utgifter og har også alt framtidig ansvar for tiltaket. Styret har sammen med Sobbl booket et møte med bygningsavdelingen i kommunen etter påske for å få klarhet i om det må tas hensyn til tomtens utnyttelsesgrad ved oppsetting av boder.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er på valg for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Tore Andersen og Jannic Hugsted er på valg for 2 år. Styremedlem Elin Gjestad som ble valgt for 2 år i 2025 døde i desember. Styret består etter dette av styreleder og 3 styremedlemmer, og styret mener at styret da er stort nok, slik at det ikke bør velges nytt styremedlem som erstatning for Elin.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aud Dramstad og Jan Skrøland er på valg for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av 2 delegater med varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Klokkerjordet Borettslag for 2025

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

Klokkerjordet 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, Jannic Hugsted, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Andersen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elin Gjestads bo, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anders Kjuus, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Aud Dramstad, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jan Skrøland, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år Styremedlem fra 01.01.2026 For Elin fram til G.F

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

* Separering av avløp og overvann.

* Vask av rekkehus og garasjer.

* Maling av rekkehus og garasjer.

* Vi har satt inn lufteluker der det manglet i rekkehus.

* Utvidet P-Plasser i rekkehus og ved noen blokker.

* Vi har asfaltert noe men det skal asfalteres mer.

* Vi har/Holder på å drenert rundt rekkehusene.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

* Mange klager i Blokkene på støy fra nabo, hunder som bjeffer, ja alt fra barn som leker på dagtid til høy musikk/fest i helger.

Viktig å tenke på for Alle. Det er lytt i blokkene så vi må gi å ta. Det er lov å leve men man skal også respektere naboene sine. det gjelder alle blokk eller rekkehus.

* Vi har en del forsikrings saker.

* Vi ansatte et vaskefirma Januar 2025 dem ble sagt opp Januar 2026 pga mange klager.

Ansatt nytt firma i februar i år. Virker mer seriøst.

* Vi har hatt problem med avløp ut fra noen rekkehus. viser seg at fall er veldig lite ut fra leilighetene. har hatt spyle firma (Østfold høytrykk) på besøk mange ganger.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

* Drenering rekkehus.

* Asfaltering av utvidet P-Plasser.

* Leke stativ på lekeplassen.

* Skifte av utelys på rekkehus.

* Sette opp Gjerder.

* Få Ohmia / Aneo til å sette opp lade plasser der det mangler ved blokk.

* Få en bedre avsluttning på flise arbeidet i blokkene.

* Plen ved rekkehusene mot hekken/trær i hjersings vei den er fryktelig våt så drenerings grøft er påkrevd.

* Etter at feieren har vært hær på inspeksjon har vi avdekket brann farlig feil/sprekk på piper flere steder, vi må fikse dette. så vi bytter alle pga Brannsikkerhet.

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 19.03.2026

Resultatregnskap for Klokkerjordet Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 800 832	6 132 744	6 801 100	6 955 300
Innkrevde kostnader finans		5 096 736	5 084 712	5 096 800	4 942 600
Innkrevde kostnader garasjer		120 120	122 010	143 700	123 500
Innkrevde andre kostnader		167 040	167 040	167 000	108 300
Sum inntekter		**12 184 728**	**11 506 506**	**12 208 600**	**12 129 700**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	379 264	675 481	685 800	509 000
Styrehonorar	2	245 300	223 000	231 900	252 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		88 655	126 003	129 400	107 300
Avskrivning	3	35 203	51 166	35 200	15 900
Revisjonshonorar	4	11 125	10 625	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		274 738	294 366	294 400	264 900
Renhold		110 598	1 468	0	107 900
Drift og vedlikehold	5	15 504 800	4 281 279	11 232 300	8 488 300
TV/internett		904 276	791 649	823 300	1 032 200
Forsikringer		929 472	762 089	899 300	1 041 000
Kommunale avgifter		2 069 820	2 377 162	3 177 300	2 560 100
Eiendomsskatt		602 444	602 444	602 500	602 500
Festeavgift		37 140	37 140	49 700	50 700
Kostnader strøm, energi		86 342	75 895	78 600	88 400
Andre driftskostnader	6	225 643	285 989	246 300	230 900
Sum kostnader		**21 504 819**	**10 595 756**	**18 497 000**	**15 363 300**
Driftsresultat		**-9 320 091**	**910 750**	**-6 288 400**	**-3 233 600**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		83 276	74 785	0	0
Renteinntekter		262 887	397 387	0	0
Rentekostnader		3 483 391	3 402 243	4 095 400	3 724 900
Sum finansielle poster		**-3 137 228**	**-2 930 071**	**-4 095 400**	**-3 724 900**
Resultat		**-12 457 318**	**-2 019 322**	**-10 383 800**	**-6 958 500**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-12 457 318	-2 019 322	0	0

Balanse for Klokkerjordet Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12, 13	19 027 059	19 027 059
Garasjer / carporter	8, 12	1 232 703	1 232 703
Andre driftsmidler	3	15 867	51 069
Sum anleggsmidler		**20 275 629**	**20 310 831**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		176 942	86 632
Andre fordringer	9	2 097 815	1 756 777
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		10 890 628	10 721 627
Konto for skattetrekk-bundne midler		8 553	17 888
Sum omløpsmidler		**13 173 938**	**12 582 924**
SUM EIENDELER		**33 449 567**	**32 893 756**

Balanse for Klokkerjordet Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital		-45 950 961	-33 493 643
Sum egenkapital	**10, 11**	**-45 936 561**	**-33 479 243**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	73 507 570	61 392 637
Borettsinnskudd	13	3 087 000	3 087 000
Garasjeinnskudd	13	131 200	131 200
Sum langsiktig gjeld		**76 725 770**	**64 610 837**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 573 498	1 619 368
Skyldig off. myndigheter		23 096	43 299
Påløpte renter		18 546	19 113
Annen kortsiktig gjeld	14	45 217	80 381
Sum kortsiktig gjeld		**2 660 357**	**1 762 161**
Sum gjeld		**79 386 128**	**66 372 998**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 449 567**	**32 893 756**

Klokkerjordet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Kjell Ivar Hvidsand Styreleder	Jannic Hugsted Styremedlem	Tore Andersen Styremedlem
Elin Gjestads bo Styremedlem	Anders Kjuus Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**10 820 763**	**1 096 204**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-12 457 318	-2 019 322
Tilbakeføring avskrivninger	35 203	51 166
Avdrag lån	-912 563	-807 363
Innløst lån	-3 972 504	-49 699 923
Nytt Lån	17 000 000	62 200 000
Årets endring av disponible midler	**-307 183**	**9 724 559**
Disponible midler	**10 513 581**	**10 820 763**

Omløpsmidler	13 173 938	12 582 924
Kortsiktig gjeld	-2 660 357	-1 762 161
Disponible midler	**10 513 581**	**10 820 763**

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	327 000	580 135
5092 Feriepenger	46 513	80 381
5280 Tjenestepensjon	9 989	10 164
5290 Motkonto gr. 52	-9 989	-10 164
5945 Pensjonskostnad	5 751	14 965
Sum	**379 264**	**675 481**

Borettslaget hadde i januar 2025 fem renholdere i 1-3% stillinger på fastlønn. Arbeidsforholdet ble avsluttet i januar. I tillegg har borettslaget en vaktmester i tilnærmet full stilling som utbetales etter timelister. Antall årsverk: 0,78. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

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	136 831	103 133
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	15 867
Årets avskrivninger :	0	11 403	23 800
Anskaffelsesår :	2015	2020	2021
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	3 340 741	3 094 359
6603 Vedlikehold uteområde	125 140	145 631
6604 Rehab	11 576 341	860 197
6605 Drift ladestasjoner	61 900	74 280
6609 Egenandel forsikring	86 000	18 000
6612 Kostnader garasjer	314 678	88 813
Sum	**15 504 800**	**4 281 279**

Note 5 - Drift og vedlikehold

Vedlikehold bygning: Vask/maling av rekkehus/garasjer/terrasser, nye balkongdører, rep. lekkasje, nye taklamper, spylt opp tette sluk, serviceavtale skadedyr og annet mindre vedlikehold.
Vedlikehold uteområder: Brøyting/strøing/feiing, utbedring lyktestolper og levering av hageavfall Gatedalen.
Rehab: Separering vann/avløp, fordrøyning, drenering og nye p-plasser.
Kostnader garasjer: Utbedring råteskader, tilbakebetaling depositum, utbedring el-anlegg og ny garasjeportåpner.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	5 750	5 500
6490 Leie Container	89 125	81 119
6491 Leie maskiner/lift	0	28 519
6500 Verktøy og redskap	8 376	4 708
6540 Kontorutstyr	0	16 390
6541 Inventar	6 970	0
6545 Datautstyr	105	0
6550 Driftsmateriell	22 121	9 026
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	1 545	2 235
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 481
6725 Juridisk rådgivning	15 750	0
6800 Kontorrekvisita	0	30
6860 Kurs og konferanser	0	19 500
7090 Driftskostn. traktor;maskin	49 648	85 030
7400 Kontingent	10 940	10 905
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	4 183	4 549
7771 Diverse purregebyr og renter	-8 033	-2 369
7790 Andre driftskostnader	17 288	17 491
Sum	**225 643**	**285 989**

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Servering GF, bespisning styremøter, nye dørmatter, krans til begravelse, bom og avfall til gatedalen.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1966	19 027 059
Bokført verdi 31.12	**19 027 059**

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1966	1 232 703
Bokført verdi 31.12	**1 232 703**

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

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	2 097 815	1 756 777
Sum	**2 097 815**	**1 756 777**

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-33 479 243	-31 459 921
Årets resultat	-12 457 318	-2 019 322
Egenkapital 31.12.	**-45 936 561**	**-33 479 243**

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
Lånenummer:	**15160625640**	**16367902144**	**16367902152**	**15161595923**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2024	2025
Rentesats:	5.05 %	4.95 %	5.05 %	5.05 %
Betingelser:		Grønt lån		
Beregnet innfridd:	30.12.2025	30.09.2053	30.12.2053	30.12.2055
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	1 700 000	60 500 000	13 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 677 151	59 715 486	0
Avdrag i perioden:	4 000 000	24 563	860 504	0
Opptak i perioden:	4 000 000	0	0	13 000 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**1 652 588**	**58 854 982**	**13 000 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	546 977	26 254 896
	42	509 678	21 406 476
	54	478 634	25 846 236

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 15161595923 har første avdrag 30.03.2026 med kr 46 806	48	546 977	116
	42	509 678	108
	54	478 634	102

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

Note 13 - Borettsinnskudd

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

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	45 217	80 381
Sum	**45 217**	**80 381**

Resultat og balanse med noter for Klokkerjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klokkerjordet Borettslag

Styreleder	Kjell Ivar Hvidsand (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Anders Kjuus (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Jannic Hugsted (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Tore Andersen (sign.)	03.03.2026
Varamedlem	Jan Skrøland (sign.)	26.02.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klokkerjordet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klokkerjordet Borettslag som viser et underskudd på kr 12 457 318 Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Sbarg 27-02-26

Forslag ang. boder for rekkehusene.

I mange år har det vært snakk om at beboerne i rekkehusene ønsker å sette opp boder for hagredskap og sykler.
Dette har bare vært snakk om, men aldri gitt klarsignal om.
Diskusjonen som har vært, er at boder skulle plasseres (langs) mot Vogtvei for de rekkehusene som ligger mot Vogtsv.
De to rekkehusene som ligger på andre siden av, skulle det settes opp boder på forsiden - bak bilene.
Forslaget om boder har aldri blitt vedtatt, men diskutert!
Nå ser man at vaktmesteren har satt opp sin bod i sin hage. Den er så stor at den ser ut som et dukkehus. Hvis alle skulle sette opp boder i den lille hagen, blir det ganske trangt i hagen.
Dessuten skal slike bygg meldes til kommunen, eller helst bør!, slik at vi i ettertid ikke må rive de igjen. Dette for å være på den sikre siden.
Mitt forslag er da:
Styret setter regned og bestemmer hvor store disse bodene skal være, og også utseende. Vil gjerne ha mål på de. Hvor skal disse bodene plasseres? Blir ikke pent hvis hver enkelt beboer plasserer bodene både her og der.

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).

~~Grålum~~ den ~~6.11.68~~

Svein A. Andersen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 9-66.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klokkerjordet Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Filadelfia, Astrids gate 18, Sarpsborg.

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: 27
Antall fullmakter: 4
Antall stemmeberettigede: 31

I tillegg møtte:
Andre/Medeiere:
Fra Sobbl: Vigdis Borge

Vedtak:
Registreringen godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Aud Dramstad og Geir Løland

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning tatt til orientering

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Overfylte søppeldunker

I borettslaget ser vi stadig overfylte søppeldunker. Vi må alle påse at dette ikke skjer, da særlig fugler kommer å strør søppel utover, ikke pent syn, samt extra jobb for vaktmester. Vi må enkelt og greit sørge for at dette ikke skjer og evt. benytte andre søppeldunker i nærheten, i borettslaget.

Vedtak:

Styret er i gang med å innhente tilbud på søppelskur- som forhåpentlig vil avhjelpe problemet. Uansett er det den enkeltes ansvar å sørge for at alt som kastes sorteres i rette dunker og at papp slås sammen - enstemmig

4.2 Sak fra andelseier - Parkering rekkehus

Hei! Har hattven del problemer med at naboen min bruker stor del av parkeringen utenfor inngangen vår når de har gjester (har meldt inn dette før). Har gitt beskjed til naboen, uten at det har skjedd noe forandring. Har blitt noe bedre etter parkeringsplassen ble større, men fortsatt parkerer de som de akkurat vil. De har en ende leilighet, så de har vært heldig med å ha 2 plasser rett utenfor inngangen.

Vedtak:

Det vil bli oppmerket og tildelt 2 faste plasser til alle i rekkehusene når asfalteringen er klar. Tørkestativ kommer opp på den siden de tidligere sto. Oppsetting av boder behandles i egen sak - enstemmig

4.3 Sak fra andelseier - Oppsett av paviljong på veranda.

Vi/borettslaget, er blitt enige om at paviljong ikke er lov å settes opp på verandaen.

Jeg kan nevne at det er minst to leiligheter i rekkene, som har satt opp dette.

Ikke greit, synes jeg da vi har kommet frem til at dette ikke er tillatt.

Dette gjelder særlig folk, som ikke møter på generalforsamlinger og da heller ikke får med seg vedtektene, hva som er lov og ikke lov. Skal en få lov, må alle få lov.

Vedtak:

Det som er lov eventuelt ikke lov å gjøre er forankret i laget ordensregler og/eller vedtekter. Det er den enkeltes ansvar og gjøre seg kjent med gjeldende regler i laget, uavhengig av om en er på generalforsamling eller ei. Styret forutsetter at det søkes om det som skal søkes om å få settes opp. Paviljong i stoff er godkjent, mens Pergola med tett tak ikke er godkjent, og skal tas ned - enstemmig

4.4 Sak fra andelseier - Bruktbil handel, samt handel med el-skutere

Vedkommende driver med bruktbil handel, samt handel av brukte el-skutere i borettslaget. Dette er nødvendig vis IKKE lov. Vedkommende har hele bakgården sin full av el.sparkesykler, samt bildekk. Foran opptar han plass, der andre biler kunne stått parkert, det kan ofte stå opp til 3-4 biler der.Jeg går forbi vedkommendes bolig, så og si hver dag, og synes dette ikke er noe egnet sted til å ha denne type handel.

Vedtak:

Styret har ingen forutsetning for å si at det foregår handel av bruktbiler og brukte el-skutere i laget. Det er vanskelig for styret å bestemme hva/hvor mye en familie kan lagre av utstyr i sin private hage. Pr. i dag kan ikke styret se hvem som parkerer på lagets plasser, men når drenering/asfaltering er klart, vil området bli oppmerket og hver andel få

anvist faste plasser. Dersom det foregår ting som strider mot ordensreglene eller vedtektene, må styret få skriftlige klager for å kunne behandle det. Styret følger opp beskjed gitt andelseier - enstemmig

4.5 Sak fra andelseier - Borettslagets beboere ble kalt ufine

Dette har plaget meg helt siden forrige generalforsamling. Borettslagets beboere ble kalt ufine. Hva er dette for et borettslag, vi er ufine, kjenner jeg blir, dessverre harm når jeg tenker på det.

Hva har skjedd i minst 15 år i laget vårt?Uferdige prosjekter, bruk av innkompetente, unnskyld uttrykket, fagfolk og firmaer, som ikke avslutter påbegynte prosjekter. Vi, laget/ styret må sørge for at ting går greit og ordentlig for seg, ingen unnskyldninger.

Vedtak:

Saken tas til orientering og ev. skriftlige klager gitt til styret følges opp - enstemmig

4.6 Sak fra andelseier - Måkeproblematikk

Måker lager reder tidlig på våren. Problemet er at de skriker fra morgen til kveld, skitner til bilene, tærer på lakken, går i overfylte søppeldunker og når ungene klekkes attakerer de voksne måkene oss. Barna våre blir engstelige, kommer skrekkslagne og gråtende inn. Dette er ikke greit og tiltak må settes inn, NÅ. Dette har pågått lenge nok.

Vedtak:

Styret er enig i at måker er et stort problem. De er totalfredet og dermed begrenses mulighetene til å få fjernet dem. Styret har undersøkt rundt dette, men det virker som vanskelig å bekjempe problemet. Vi vil ikke pålegge vaktmester å "fly" på takene, men styret jobber med å forhåpentligvis finne løsning på problemet. Vi håper også at nye søppelskur vil avhjelpe problemet og vi oppfordrer alle til å ikke fylle søppeldunkene for fulle, og heller ikke mate fugler på lagets område (det tiltrekker både måker og rotter) - enstemmig

4.7 Sak fra andelseier - Balkongen

Balkongen som vi har er helt ubrukelig fra oktober tom mai måned,alt regn ,støv fra andre balkonger kommer inn ,om vinter er snø der hele tiden og frost .Balkongen er ubrukelig

Vedtak:

Styret støtter ikke forslaget om innglassing av verandaene da det allerede er flere nødvendige oppgaver som må prioriteres. Innglassing er i tilfelle fasadeendring, som det må søkes om og det er ikke innlevert tegninger sdom viser forslag til dette. Verandaene blir ikke større om de glasses inn, og de er i utgangspunktet til bruk i sommer halvåret. Kostnadene å bli for store i forhold til bruksområdet og fordelen av innglassing - enstemmig

4.8 Sak fra andelseier - Trapper i gangen mm

Som dere vet selv har vi fått utført jobb i gangene med nye fliser , men jobben er ikke ferdig og det ser ikke akkurat som en tilfredsstillende utført arbeid ,vi har fått så litte info fra styret om akkurat denne delen av arbeid ingen vet hva som skjer men vi betaler for den jobben, vi krever svar på hva som skjer hvor mye kostet denne jobben ? Er det så vanskelig , i tillegg ser jeg at felles gjeld har økt i år, det begynner å være veldig dyr å ha leilighet i Klokkejordet borettslag . I forhold til det du for for penger ,

Vedtak:

Jobben med flislegging er i utganspunktet ferdig, men da det ikke er tilfredstillende utført, har laget betalt en lavere sum enn avtalt. Jobben skulle kostet kr 900.000,- mens vi har

betalt kr 700.000,-. Det vil bli utført en finish for å få fullført arbeidet, men da av et annet firma eller ev. av lagets vaktmester.

Fellesgjelden er økt pga store rehabiliterings og vedlikeholdsarbeider som er gjennomført de siste årene. Samtidig med planlagt rehabilitering/vedlikehold er laget pålagt graving i forbindelse med kommunens oppgradering av VA. I tillegg til dette har laget nylig fått pålegg om utbedring av pipene på rekkehusene etter fyringsforbud. Styret er ansvarlig for å sørge for at laget kan betale for både planlagte og pålagte oppgaver, og innkreving av felleskostnadene er lagets eneste inntekt - enstemmig

4.9 Sak fra andelseier - ønske om å kunne sette opp boder i rekkehusene

Forslag presenteres i vedlegg

Vedtak:

Det vises til vedtektenes pkt 5-4-2 hvor styret er gitt fullmakt til å behandle søknader om å sette opp bla boder. Noen har søkt og fått innvilget dette. De som ønsker å sette opp boder, må levere søknad og styret gir anvisning på hvor boden kan settes opp (bod kan max være 5,4 m2). Andelseier må bekoste alle utgifter og har også alt framtidig ansvar for tiltaket. Styret har sammen med Sobbl booket et møte med bygningsavdelingen i kommunen etter påske for å få klarhet i om det må tas hensyn til tomtens utnyttelsesgrad ved oppsetting av boder - enstemmig

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: 252.700,- som budsjettert og 4 prosent økning på kr 255.000,

Vedtak:

255.000,- ble vedtatt med 23 stemmer.

Protokolltilførsel:
Det ble uteglemt honorar til blokktillitsvalgte. Det kom forlag på kr 5.200,- pr. blokk. Godkjent av alle med unntak av 3 som hadde gått.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er på valg for 2 år. Valgkomiteen foreslår gjenvalg

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Hvidsand ved akklamasjon

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Tore Andersen og Jannic Hugsted er på valg for 2 år. Styremedlem Elin Gjestad som ble valgt for 2 år i 2025 døde i desember. Styret består etter dette av styreleder og 3 styremedlemmer, og styret mener at styret da er stort nok, slik at det ikke bør velges nytt styremedlem som erstatning for Elin.

Valgkomiteens forslag: Gjenvalg på Tore Andersen for 2 år og valg av Elma S. Comor for 1 år og Kine Volle Smebakk for 2 år

Andre forslag: valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Valgt ble: valgkomiteens innstilling - enstemmig

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aud Dramstad og Jan Skrøland er på valg for 1 år.

Forslag: valgkomiteens innstilling: Anita Jacobsen og Alexsander Greger Jordskogen

Vedtak:

Valgt ble: valgkomiteens innstilling - enstemmig

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Christin Hultengren, Grethe Losiewicz og 1 fra styret

Vedtak:

Valgt ble: Christin Hultengren, Grethe Losiewicz og 1 fra styret

6.5 Valg av 2 delegater med varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Delegat: Kjell Hvidsand og Anders Kjuus

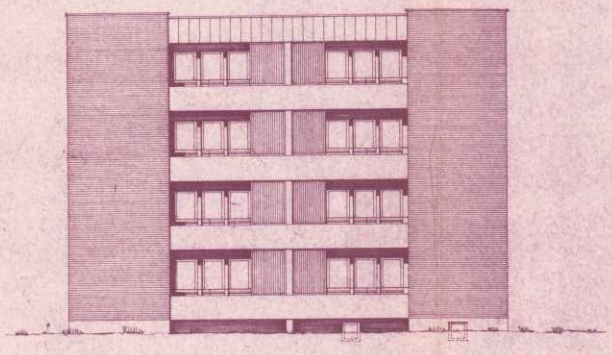
Varadelegat: Tore Andersen og Elma S. Komor

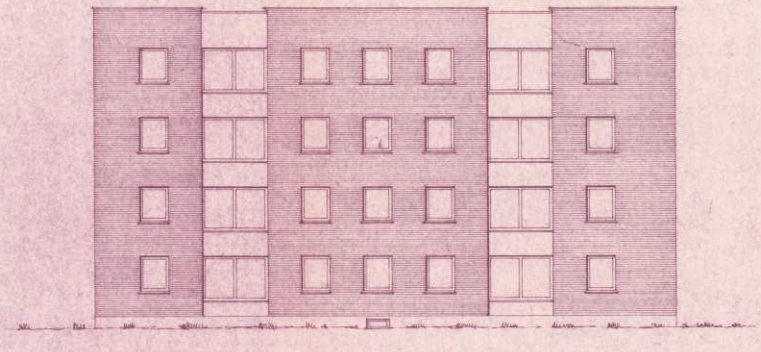
Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Klokkerjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vigdis Borge (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Vigdis Borge (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Aud Dramstad (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Geir Løland (sign.)	22.04.2026





OPPDR. GIVER
S. BORG OG OMEGN
B.B.L
KLOKKERJORDET

TEGN. TITEL
BLOKK C
FASADER

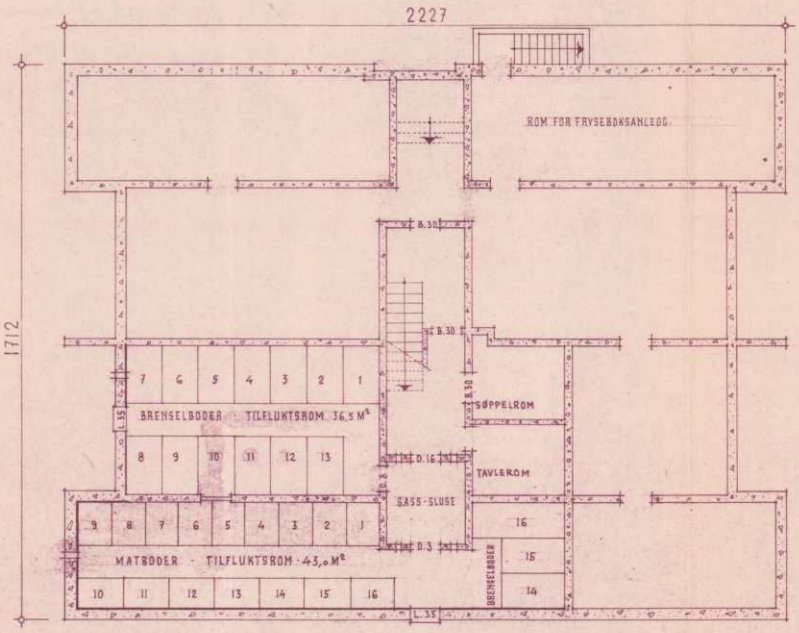
MÅL: 1:100
TEGNET 28/4-64
SIGN. H.Hans

VETTET
SIGN.

DATO

TEGN. NR.
6349 - C.07

ARK. A.L. ROSSET BOLIGHERBERGET
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
POSTGT. 61 S.BORG TLF. 94274



5277

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
KLOKKERJORDET.

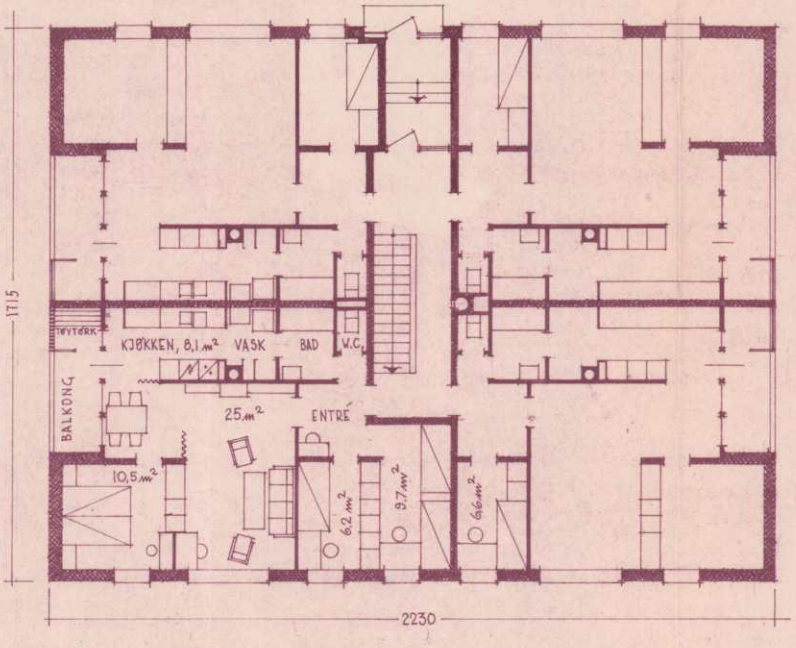
TEGN. TITEL
BLOKK - C.3
KJELLERPLAN.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

MÅL: 1:100
TEGNET: 28-7-1964
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6349 - C.02



OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
KLOKKERJORDET.

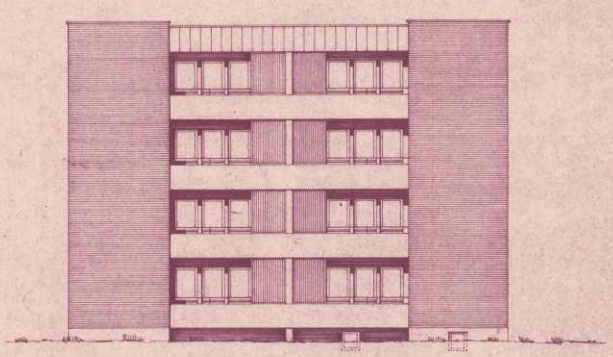
TEGN. TITEL
BLOKK-C.
1. ETASJE

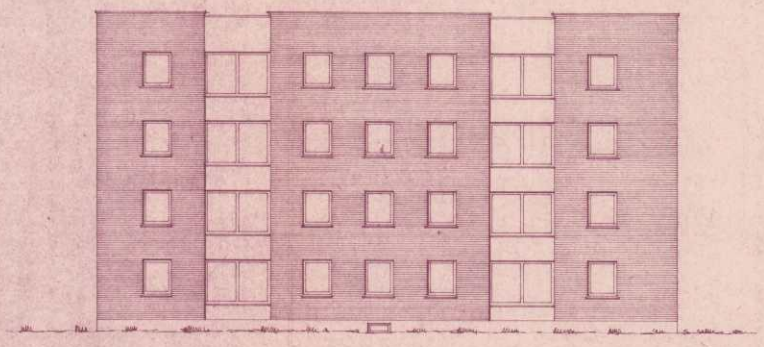
MÅL: 1:100
TEGNET: 28-3-1964
SIGN. K.AA.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6349-C.04

NBBL AV NORSKE BOLIGBYGGERLAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARK'T. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899





OPPDR. GIVER
S. BORE OG OMEGN B.B.L.
KLOKKERJORDET

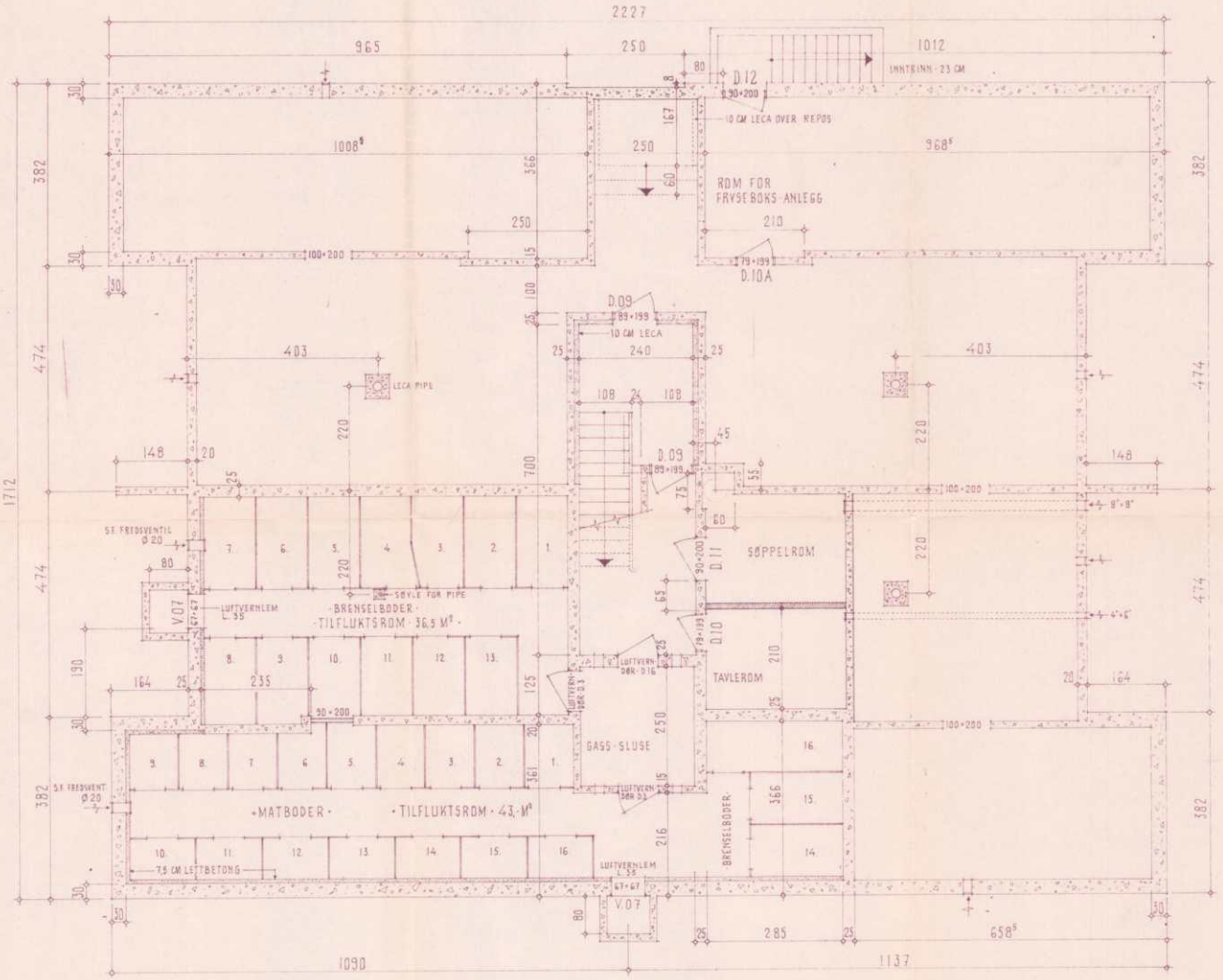
TEGN. TITEL
BLOKK C.
FASADER

RETTET | DATO

MÅL: 1:100
TEGNET: 29/6-64
SIGN: H. Hansen

TEGN. NR
6349-C.07

ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.



ALLE MÅL ER STØPEMÅL
INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTV. KARMMÅL

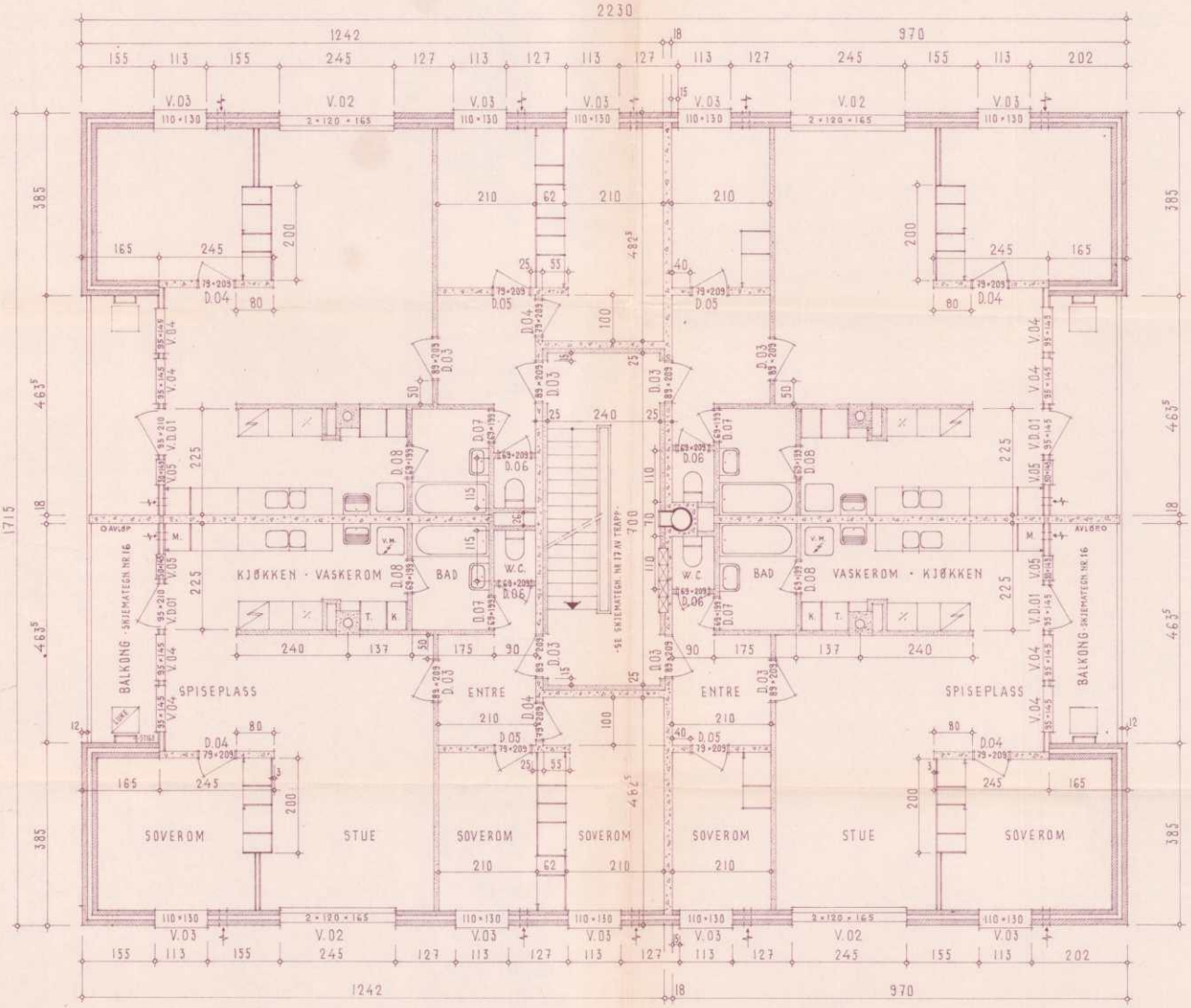
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
KLOKKERJORDET

KJELLER-
BLOKK-C-3

1:50

29/6-64

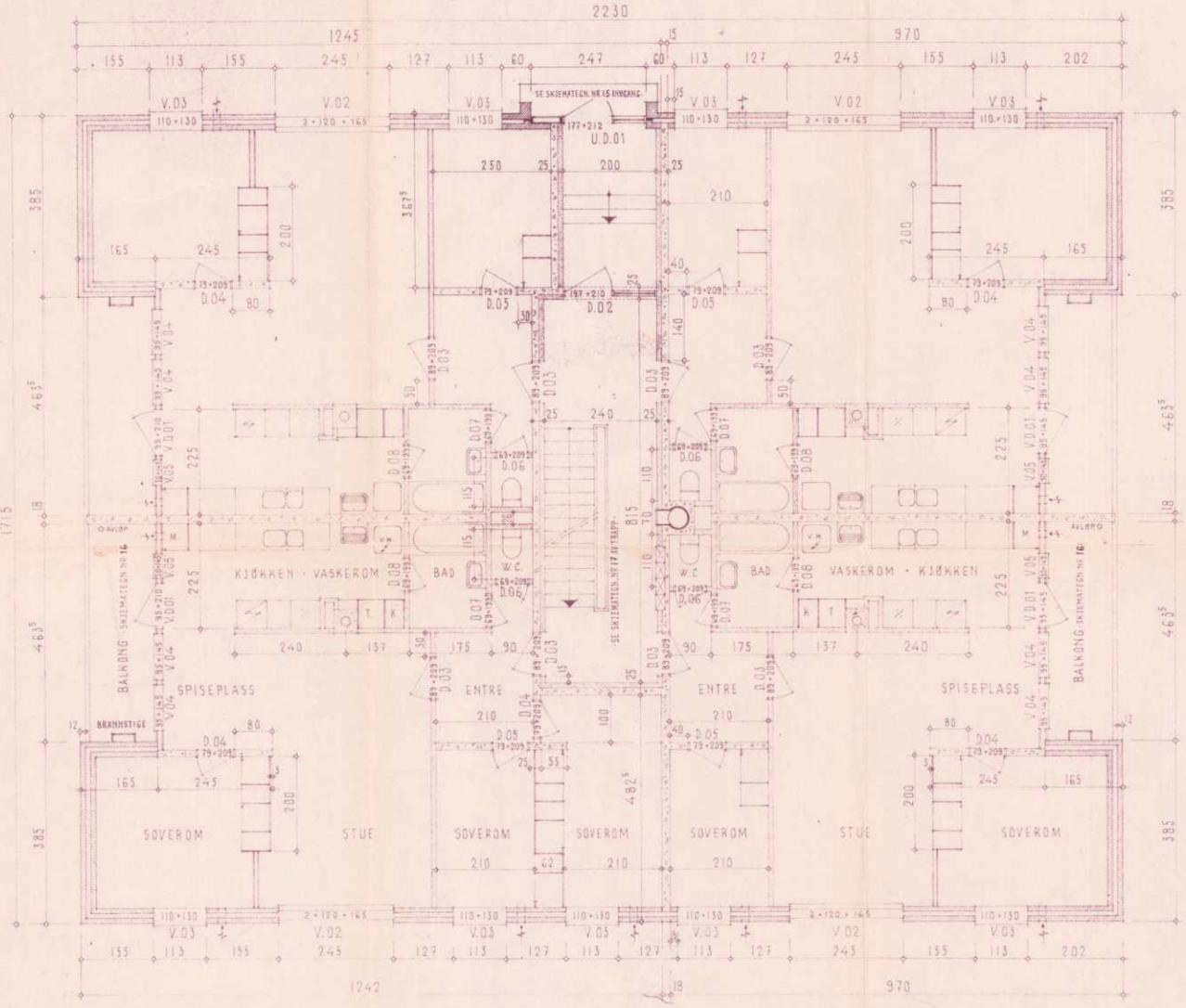
6349 - C.10



· ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL ·
· INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTV. KARMMÅL ·

SARPSBORG OG OMEGNS BBL BLOKK - C
KLOKKERJORDET 2.3.4. ETASJE

1:50
29-6-1964
6349 - C.13



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

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS BBL
KLOKKERJORDET

TEGN. TITTEL
BLOKK C
1. ETASJE

MÅL 1:50
TEGNET 29-6-1964
KONTR.

VETTET
DATO

ØSTFOLD ARK. KONT.

TEGN. NR.
6349-C.12

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hjersings vei 18	H0203	2083/7/59	78	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN EDEL KIRSTEN K 250641*****	Eiendomsrett 1/1	LEILIGHET 112 Trompetveien 5 1710	Bosatt

Vegadresse: Hjersings vei 18

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.11.1968	15.11.1968

Etasjer

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

Borettslag

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

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

Type	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	

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.400,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.900,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 6.000,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 545,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 545,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Utskriftsdato: 28.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
20935935	4630	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	587
20935934	8878	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1034
53839395	931	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	931
53839385	885	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	885

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hjersings vei 18, 1711 Sarpsborg
Gnr. 2083, Bnr. 7, Fnr. 59, andelsnr. 86 i Klokkerjordet borettslag, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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