PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HÅKONS GATE 5 D

Vedlegg

Tilstandsrapport m/verditakst

Boligopplysninger fra forretningsfører

Innkalling til gf 2025 med årsberetning, regnskap og budsjett

Protokoll fra generalforsamling 2025

Innkalling til gf 2024 med årsberetning, regnskap og budsjett

Protokoll fra generalforsamling 2024

Ordensregler og vedtekter

Matrikkelrapport fra Sarpsborg kommune

Planrapport fra Sarpsborg kommune

Områdeanalyse

Plankart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Håkons gate 5 D
1721 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 14/01/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 455
Hjemmelshaver:	Ole Morten Juelsen og Elisabeth Holm Juelsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	32
Byggeår:	1977
Tomt:	Felles 3242,5 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Sarpsborg v/ Martin Stangeland
Befaringsdato:	19.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomt med asfalterte gangstier og veier avgrenset med kantstein. Steinlagte felter på uteområdet. Grøntarealer med varierende beplanting

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, bærende vegger, skillevegger og etasjeskiller konstruert i betong og mur. Store deler av yttervegger er forblendet med tegl. Yttervegger mot verandaer i isolert bindingsverk, kledd med liggende panel. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2006. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB. Flat takkonstruksjon som antas å være tekket med sveiset materiale. Felles inngang og trappoppgang. Denne leiligheten ligger i 4. etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Det opplyses at leiligheten ble pusset opp for ca. 5 år siden med fornying av bad, kjøkken og øvrige overflater til slik leiligheten fremstår i dag. Leiligheten fremstår i funksjonell stand, men med enkelte ufagmessige detaljer i utførte arbeider og det foreligger ingen dokumentasjon. Store deler er utført som egeninnsats.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert.
-Brannslukkingsapparat plassert på det ene soverommet

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Hjemmelshaver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Opplysninger fra forretningsfører
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ 4,6m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD 9,0m²: fliser, mdf-panel, fliser
STUE/KJØKKEN 50,0m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED KJØKKEN 13,3m²: tapet/mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
BOD 4,0m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM 9,5m²: tapet, slett hvitmalt, laminat

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten. Det er begjært tvangssalg og dette begrenser i mange tilfeller tilgang til relevante opplysninger om leiligheten. Det er ikke fylt ut egenerklæring i forbindelse med oppdraget. Hjemmelshaver har bidratt med enkelte opplysninger til rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2018-20:
-Fornying av innvendige overflater og montering av dagens kjøkkeninnredning.
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag.

FELLESKOSTNADER:

7034 kr i november 2025.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4 560 000	
- Fradrag:	1 890 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 670 000	**2 670 000**

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 2 700 000**

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi): *2 295 000*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Vurderingen baseres på leilighetens tekniske stand etter observasjoner som er gjort på befaring, samt på sammenlignbare salg i nærområdet. Boligen er endret og fornyet i senere tid og bærer et noe mer moderne preg en andre sammenlignbare leiligheter i samme borettslag. Blant annet er det etablert en åpen løsning med stue og kjøkken. Beliggenhet i et relativt veldrevet borettslag med fine uteområder i sentrum er også med på å gjøre boligen attraktiv.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 4.etg	94	3		13
SUM BYGNING	94	3		13
SUM BRA	97			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

4.ETASJE: entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, bod.

BRA-e:

4.ETASJE: bod ved balkong.

MERKNADER OM AREAL:

PARKERING:
-Det ble fremvist parkeringsplass i garasjekjeller og det opplyses at det er mulighet for bytte av plass hvis det er ønskelig med tilgang til elbil-lader.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Leiligheten var bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ole Morten Juelsen, Martin Stangeland, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

14/01/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og mdf-panel i taket.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Overskap med speilfront og 2 høyskap med speilfront
-Dusjkabinett med dypt kar
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Belistning er noe ufagmessig utført og er ikke helt ferdig. Det er tilsendt bilde av ferdigstilling etter befaring.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Det kunne ikke måles fallforhold under dusj og helt til sluket pga plassering av innredning og vaskemaskin samt at dusjkabinett at tung og kunne ikke flyttes.
-Forhøyning under dør sikrer mot lekkasjer ut, forutsatt at denne er vanntett.

Merknader:
-Det ble målt fall i retning mot dusjkabinett, men fallforhold er under 1:100 og krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det opplyses at membran er fra 2020. Det er fremvist bilder av utførelsen.

-Det er en inspeksjonsluke i tilstøtende konstruksjon som ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Sluket er ikke lett tilgjengelig for jevnlig rengjøring uten at større installasjoner flyttes. Jevnlig rengjøring er vesentlig for at sluket ikke skal tettes.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt med unntak av enkelte bilder. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Sluk og overgang til tettesjikt kunne ikke kontrolleres og er ikke dokumentert.

©mstr.no

www.bmtf.no

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med profilerte fronter fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert micro, stekeovn, platetopp, barskap og oppvaskmaskin
-Det opplyses at det er integrert komfyrvakt i platetoppen.

Kjøkken fra rundt 2020 fremstår funksjonelt og hovedsakelig med normalt bruksslitasje.

Merknader:
-Det er påbegynt svelling under benk ved kum og oppvaskmaskin. Årsak er fuktpåvirking over tid og eventuell utbedring vil bestå i å skifte benkeplaten da dette ikke kan repareres lokalt.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater opplyses å ha blitt pusset opp i 2020 og fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje.

Merknader:
-Stedvis noen ujevnheter i himlinger.
-Punktvis knirk i gulv

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2006. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:
-Det er stedvis noe oppsprekking og avflassing på karmer og foringer innvendig. Hovedsakelig estetisk konsekvens som kan overflatebehandles.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BALKONG 13m²:
Utgang fra stue til overbygget balkong med betonggulv. Rekkverk dels av tegl og dels av glassprofiler.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Det måles lett fall som vil lede vann bort fra vegg og dør. Punktvis kan mindre ansamlinger av vann bli liggende på gulvet.
-Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og dett skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at fallsikring ikke er optimal. Rekkverk tilfredsstiller kravene som gjaldt da dette ble montert rundt 2006.

Merknader:
-Gulvet trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Fuktopptrekk i betongen kano over tid føre til oppsprekking og avskallinger.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er etablert rør-i-rør til kjøkken og badet. Ukjent alder og type rør for vanntilførsel til leiligheten. Synlige avløpsrør av plast og det antas at hovedstammer er av støpejern.

-Stoppekraner i rørskapet fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Det er ikke etablert drenering fra rørskap ut på våtrom og det er ikke benyttet endetetting eller veggbokser på kjøkken. Dette gir risiko for at vann renner ut i konstruksjoner og innredninger ved eventuelle lekkasjer.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller dokumenteres at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Felles forsyning av varmtvann i blokken

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og yttervegger. Mekanisk avtrekk fra badet.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:
-Se punkt 2.1 Kjøkken for avvik knyttet til ventilator med omluft.

©mstr.no

www.bmtf.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2013

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap og skrusikringer. 7 kurser inkludert hovedsikringer. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 11.januar 2013
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-På befaring ble det påvist en kabel og tilhørende stikkontakt som var løs på badet. Det er tilsendt bilde av utbedring utført av hjemmelshaver etter befaring.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider 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. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko og varmeutvikling og brann.
-Overnevnte forhold, samt alder på deler av anlegget tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget. Ved eierskifte av boliger anbefales dette generelt da bruk og belastning av anlegget ofte endres.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Store deler av planløsningen i leiligheten er endret i henhold til siste godkjente tegninger fra byggesaksarkivet og enkelte av endringene er søknadspliktige bruksendringer.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligblokker. Datert 07.12.1978

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Belistning er noe ufagmessig utført og er ikke helt ferdig. Det er tilsendt bilde av ferdigstilling etter befaring.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det ble målt fall i retning mot dusjkabinett, men fallforhold er under 1:100 og krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Sluket er ikke lett tilgjengelig for jevnlig rengjøring uten at større installasjoner flyttes. Jevnlig rengjøring er vesentlig for at sluket ikke skal tettes.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt med unntak av enkelte bilder. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Sluk og overgang til tettesjikt kunne ikke kontrolleres og er ikke dokumentert.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det er påbegynt svelling under benk ved kum og oppvaskmaskin. Årsak er fuktpåvirking over tid og eventuell utbedring vil bestå i å skifte benkeplaten da dette ikke kan repareres lokalt.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Gulvet trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Fuktopptrekk i betongen kano over tid føre til oppsprekking og avskallinger.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke etablert drenering fra rørskap ut på våtrom og det er ikke benyttet endetetting eller veggbokser på kjøkken. Dette gir risiko for at vann renner ut i konstruksjoner og innredninger ved eventuelle lekkasjer.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller dokumenteres at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Boligopplysninger:

Håkonsgt. V Borettslag		Vår ref.:	421/32
Håkons gate 5 D		Type:	Frittstående Borettslag
1721 SARPSBORG		Eiere:	Morten Juelsen, Elisabeth Holm Juelsen
Organisasjonsnr:	950 151 048	Andelsnr:	32

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 034

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 584
	Avdrag	1 027
	Felleskostnader - 1	4 423

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 7 196

Felleskostnader:	Renter	1 351
	Avdrag	1 143
	Felleskostnader - 1	4 702

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	333 636	Gjeld siste årsoppg.:	342 604
Klient ajourf. lån:	21 763 613,40	Klient gj. s. årsoppg.:	22 348 578

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12134601750, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.11.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 21.11.2025: 21 763 613

Andel av saldo: 333 637

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.03.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Nilsen
Adresse:	Håkons gate 5 E
Postnr/-sted:	1721 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 97670664
E-post:	haakonsgatevborettslag@outlook.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	342 604	Andre inntekter:	3 060
Annen formue:	78 118	Utgifter:	19 884		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	61 000
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	1/455		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3242

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1484093.1.8

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1977	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				

Boligopplysninger:

Håkonsgt. V Borettslag	Vår ref.:	421/32
Håkons gate 5 D	Type:	Frittstående Borettslag
1721 SARPSBORG	Eiere:	Morten Juelsen, Elisabeth Holm Juelsen
Organisasjonsnr: 950 151 048		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Håkonsgt. V Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00

Sted: Filadelfia, kjelleren

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 Regnskap og revisors beretning for 2024

3 Innkomne saker

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 2 år

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

22.04.2025

Hilsen styret i Håkonsgt. V 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 frittstående 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. Regnskap og revisors beretning for 2024

3. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

5. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Morten Juelsen
Styremedlem, Morten Nilsen
Styremedlem, Thore Daae Olseng
Styremedlem, Ole Petter Hansen
Varamedlem, Sara Shirin Karlsen
Varamedlem, Rune Clausen

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Morten Nilsen og Thore Daae Olseng er på valg for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 2 år

I flg vedtektenes pkt 8-1.2 skal også varamedlemmer velges for 2 år. Dette ble endret på GF i 2013, men er ikke håndhevet. Vara velges derfor for 2 år i 2025. Rune Clausen og Sara Karlsen er på valg.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

Christin Holm og John Hansen ble valgt i 2024.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Håkonsgt. V 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.

Resultatregnskap for Håkonsgt. V Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 457 116	3 648 468	3 457 100	3 465 200
Innkrevde kostnader finans		2 051 688	1 860 276	2 051 700	2 043 600
Andre inntekter	1	18 330	20 119	0	0
Sum inntekter		**5 527 134**	**5 528 863**	**5 508 800**	**5 508 800**
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	230 962	170 029	229 600	246 400
Styrehonorar	3	125 400	112 100	119 000	130 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		50 242	39 774	49 500	53 200
Avskrivning		0	1 666	0	0
Revisjonshonorar	4	6 875	6 750	7 200	7 200
Forretningsførerhonorar		168 894	168 894	168 900	168 900
Renhold		0	131	0	0
Drift og vedlikehold	5	567 821	870 415	510 000	510 000
TV/bredbånd		398 958	307 941	368 300	336 000
Forsikringer		275 414	257 789	286 000	306 000
Kommunale avgifter		996 863	792 075	950 000	1 160 000
Eiendomsskatt		425 471	425 471	425 500	425 500
Kostnader strøm, energi		266 435	304 409	320 000	300 000
Andre driftskostnader	6	81 203	64 913	95 800	100 400
Sum kostnader		**3 594 539**	**3 522 358**	**3 529 800**	**3 743 600**
Driftsresultat		**1 932 595**	**2 006 505**	**1 979 000**	**1 765 200**
Finansnetto					
Renteinntekter		199 639	151 788	0	0
Rentekostnader		1 297 107	1 098 949	1 290 400	1 239 900
Sum finansielle poster		**-1 097 468**	**-947 161**	**-1 290 400**	**-1 239 900**
Resultat		**835 126**	**1 059 344**	**688 600**	**525 300**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		835 126	1 059 344	0	0

Balanse for Håkonsgt. V Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 13	1 600 895	1 600 895
Bygninger	8, 13	15 520 047	15 520 047
Sum anleggsmidler		**17 120 942**	**17 120 942**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		51 598	25 846
Andre fordringer	9	268 859	485 657
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 000	2 000
Innestående bank		2 935 357	2 660 918
Konto for skattetrekk-bundne midler		53 917	54 431
Øremerkede bankinnskudd		1 879 267	1 859 326
Sum omløpsmidler		**5 190 998**	**5 088 178**
SUM EIENDELER		**22 311 940**	**22 209 120**

Balanse for Håkonsgt. V Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		-6 001 691	-6 836 818
Sum egenkapital	**10, 11**	**-5 994 491**	**-6 829 618**
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	1 804 702	1 804 702
Sum forpliktelser		**1 804 702**	**1 804 702**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	22 348 579	23 091 591
Borettsinnskudd	14	4 050 903	4 050 903
Sum langsiktig gjeld		**26 399 481**	**27 142 494**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 949	15 759
Leverandørgjeld		44 077	33 058
Skyldig off. myndigheter		14 529	12 368
Påløpte renter		6 961	10 344
Annen kortsiktig gjeld	15	26 732	20 014
Sum kortsiktig gjeld		**102 248**	**91 542**
Sum gjeld		**28 306 431**	**29 038 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 311 940**	**22 209 120**

Håkonsgt. V Borettslag

Sted: Sarpsborg, dato: 19/3-25

Morten Juelsen
Morten Juelsen
Styreleder

Morten Nilsen
Morten Nilsen
Styremedlem

Ole Petter Hansen
Ole Petter Hansen
Styremedlem

Thore D. Olseng
Thore Daae Olseng
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.	**3 191 933**	**2 903 770**
Endring disponible midler		
Årets resultat	835 126	1 059 344
Tilbakeføring avskrivninger	0	1 666
Avdrag lån	-743 013	-772 847
Årets endring av disponible midler	**92 114**	**288 163**
Disponible midler	**3 284 047**	**3 191 933**

Omløpsmidler	5 190 998	5 088 178
Avsatt til fond	-1 804 702	-1 804 702
Kortsiktig gjeld	-102 248	-91 542
Disponible midler	**3 284 047**	**3 191 933**

Vedlikeholdsfond på kr. 1.804.702 kommer i tillegg til disponible midler på kr. 3.284.047.

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	18 330	20 119
Sum	**18 330**	**20 119**

Kto. 3900 gjelder refusjon strøm elbillading.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	204 230	150 015
5092 Feriepenger	26 732	20 014
Sum	**230 962**	**170 029**

Borettslaget har 1 vaktmester ansatt på deltid. Antall årsverk: 0,4. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	560 425	865 190
6603 Vedlikehold uteområde	7 396	5 224
Sum	**567 821**	**870 415**

Vedlikehold omfatter årlige serviceavtaler og diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er det utført reperasjon av balkongkanter, impregnering av fasade og det er byttet låssylindere.

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	0
6500 Verktøy og redskap	8 348	0
6550 Driftsmateriell	5 252	2 078
6560 Kostnader elbil lading	7 677	10 049
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	6 873	1 492
6800 Kontorrekvisita	1 339	1 526
6900 Telefon	2 268	2 107
7090 Driftskostn. traktor;maskin	1 832	1 105
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 419	3 391
7710 Generalforsamling/årsmøte	3 975	8 975
7770 Bank og kortgebyr	2 584	2 660
7771 Diverse purregebyr og renter	-604	-136
7790 Andre driftskostnader	4 494	4 641
7797 Alarmoverføring	28 246	27 026
7875 Tap på husleier	1	0
Sum	**81 203**	**64 913**

Andre driftskostnader konto 7790 gjelder levert avfall Gatedalen, juletre og julegave vaktmestere.

Note 7 - Tomt

Tomt har Gnr. 1 og Bnr. 455. Kjøpt i 1979 for kr 1 600 895.

Note 8 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1979	12 520 047
Påkost 2006	3 000 000
Bokført verdi 31.12	**15 520 047**

Bygningene 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.	268 859	485 657
Sum	**268 859**	**485 657**

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-6 829 618	-7 888 962
Årets resultat	835 126	1 059 344
Egenkapital 31.12.	**-5 994 491**	**-6 829 618**

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 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**1 804 702**
Årets endring	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12.	**1 804 702**

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12134601750**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	29 250 000
Lånesaldo 01.01:	23 091 591
Avdrag i perioden:	743 013
Lånesaldo 31.12:	**22 348 579**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	356 556	713 112
	4	350 567	1 402 268
	5	346 546	1 732 730
	6	342 604	2 055 624
	2	335 764	671 528
	5	331 550	1 657 750
	3	327 622	982 866
	9	323 215	2 908 935
	7	317 126	2 219 882
	7	312 540	2 187 780
	1	308 512	308 512
	2	302 423	604 846
	1	297 930	297 930
	4	275 171	1 100 684
	2	271 143	542 286
	2	260 275	520 550
	2	255 875	511 750
	1	247 153	247 153
	2	245 479	490 958
	4	239 111	956 444
	1	234 990	234 990

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 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1979 kr 4 050 903.

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	26 732	20 014
Sum	**26 732**	**20 014**

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 Håkonsgt. V Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Håkonsgt. V Borettslag som viser et overskudd på kr 835 126. 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.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Håkonsgt. V Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Filadelfia, kjelleren.

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+3+1+1= 33
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 33+2=35

(Ved starten av GF var det registrert 28 andelseiere, og så kom det +3+1+1 til og antall 33 (inkl Rune Clausen på tlf) +2 fullmakter var til stede før avstemminger startet)

I tillegg møtte:
Andre/medeiere: 8
Fra Sobbl: Vigdis Borge

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Sara Karlsen og Bente Berggren

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

3. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Styret får kr 130.000,- til intern fordeling. + kr 400,- pr møte til vara

Vedtak:
Utbetales til intern fordeling: som forslag

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Morten Nilsen og Thore Daae Olseng er på valg for 2 år

Forslag: Rune Clausen, Iren-Charlotte Johannessen, Fredrik Nylænde, Morten Nilsen og Thore D. Olseng. De som får flest stemmer velges.

Vedtak:
Valgt ble: Morten Nilsen med 23 stemmer og Thore D. Olseng med 20 stemmer.
Irene fikk 14 stemmer, Rune 9 og Fredrik 3.

5.2 Valg av varamedlemmer for 2 år

I flg vedtektenes pkt 8-1.2 skal også varamedlemmer velges for 2 år. Dette ble endret på GF i 2013, men er ikke håndhevet. Vara velges derfor for 2 år i 2025. Rune Clausen og Sara Karlsen er på valg.

Forslag: Rune Clausen, Fredrik Nylænde, Iren-Charlotte Johannessen, Vegard Kleven og Stein Roar Guldbrandsen

Vedtak:
Valgt for 2 år ble: Iren-Charlotte Johannessen med 24 stemmer og Fredrik Nylænde med 21.
Rune fikk 12, Vegard 0 og Stein Roar 1.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

Christin Holm og John Hansen ble valgt i 2024.

Forslag: Christin Holm og John Hansen

Vedtak:

Valgt ble: Christin Holm og John Hansen - enstemmig

Protokollen ble lest opp før den ble signert

Sarpsborg, 05.05.2025

Vigdis Borge, møteleder (sign)
Sara Karlsen, protokollvitne (sign)
Bente Berggren, protokollvitne (sign)

Håkonsgt. V Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 29.04.2024 kl. 18:00

Filadelfia - kafeen i underetasjen

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

11.04.2024

Håkonsgt. V Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Morten Juelsen
Styremedlem, Ole Petter Hansen
Styremedlem, Morten Nilsen
Styremedlem, Thore Daae Olseng
Varamedlem, Sissel Aarsund
Varamedlem, Sara Shirin Karlsen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Morten Juelsen er på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Ole Petter Hansen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sissel Aarsund og Sara S. Karlsen er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Rune Clausen og Christin Holm

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Håkonsgt. V Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Håkonsgt. V Borettslag for 2023

Håkonsgt. V Borettslag org.nr., 950151048 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.

Håkonsgt. V Borettslag er et frittstående borettslag og består av 72 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Morten Juelsen
Styremedlem, Ole Petter Hansen
Styremedlem, Morten Nilsen
Styremedlem, Thore Daae Olseng
Varamedlem, Sissel Aarsund
Varamedlem, Sara Shirin Karlsen

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Blekk arbeid mot vest og mot oscarsgate. kr 690625.-

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Det er bestilt rep av mur på verandaer.

Det er bestilt impregnering av teglesten.

Alt skal gjøres når tempraturen er ok.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Bytte av internett og tv leverandør til telenor.

Oppstart 01.05.24

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 13.02.2024

Resultatregnskap for Håkonsgt. V Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 648 468	3 230 460	3 648 500	3 457 100
Innkrevde kostnader finans		1 860 276	1 579 896	1 860 300	2 051 700
Andre inntekter	1	20 119	8 960	0	0
Sum inntekter		**5 528 863**	**4 819 316**	**5 508 800**	**5 508 800**
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	170 029	193 424	207 200	229 600
Styrehonorar	3	112 100	111 200	107 000	119 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		39 774	42 944	45 800	49 500
Avskrivning	4	1 666	4 998	1 700	0
Revisjonshonorar	5	6 750	6 625	7 000	7 200
Forretningsførerhonorar		168 894	163 974	174 000	168 900
Renhold		131	81	0	0
Drift og vedlikehold	6	870 415	421 399	890 000	510 000
TV/bredbånd		307 941	279 405	290 300	368 300
Forsikringer		257 789	227 878	269 500	286 000
Kommunale avgifter		792 075	592 040	708 800	950 000
Eiendomsskatt		425 471	425 471	425 500	425 500
Kostnader strøm, energi		304 409	352 506	372 000	320 000
Andre driftskostnader	7	64 913	70 446	91 400	95 800
Sum kostnader		**3 522 358**	**2 892 391**	**3 590 200**	**3 529 800**
Driftsresultat		**2 006 505**	**1 926 925**	**1 918 600**	**1 979 000**
Finansnetto					
Renteinntekter		151 788	53 843	0	0
Rentekostnader		1 098 949	612 083	1 045 600	1 290 400
Sum finansielle poster		**-947 161**	**-558 240**	**-1 045 600**	**-1 290 400**
Resultat		**1 059 344**	**1 368 685**	**873 000**	**688 600**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra fond	13	0	300 000	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 059 344	1 068 685	0	0

Balanse for Håkonsgt. V Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 14	1 600 895	1 600 895
Bygninger	9, 14	15 520 047	15 520 047
Andre driftsmidler	4	0	1 666
Sum anleggsmidler		**17 120 942**	**17 122 609**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		25 846	57 061
Andre fordringer	10	485 657	450 023
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 000	2 000
Innestående bank		2 660 918	2 726 502
Konto for skattetrekk-bundne midler		54 431	56 355
Øremerkede bankinnskudd		1 859 326	1 521 406
Sum omløpsmidler		**5 088 178**	**4 813 348**
SUM EIENDELER		**22 209 120**	**21 935 956**

Balanse for Håkonsgt. V Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		-6 836 818	-7 896 162
Sum egenkapital	**11, 12**	**-6 829 618**	**-7 888 962**
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	13	1 804 702	1 804 702
Sum forpliktelser		**1 804 702**	**1 804 702**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	23 091 591	23 864 438
Borettsinnskudd	15	4 050 903	4 050 903
Sum langsiktig gjeld		**27 142 494**	**27 915 341**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 759	30 036
Leverandørgjeld		33 058	33 558
Skyldig off. myndigheter		12 368	15 588
Påløpte renter		10 344	4 969
Annen kortsiktig gjeld	16	20 014	20 724
Sum kortsiktig gjeld		**91 542**	**104 875**
Sum gjeld		**29 038 738**	**29 824 918**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 209 120**	**21 935 956**

Håkonsgt. V Borettslag

Sted: Sarpsborg, dato: 18/6-24

Morten Juelsen
Styreleder

for Morten Nilsen
Styremedlem

Ole Petter Hansen
Styremedlem

Thore Daae Olseng
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. 15.000. 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.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	**2 903 770**	**2 761 521**
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 059 344	1 368 685
Tilbakeføring avskrivninger	1 666	4 998
Overført til/fra fond	0	-300 000
Avdrag lån	-772 847	-931 433
Årets endring av disponible midler	**288 163**	**142 249**
Disponible midler	**3 191 933**	**2 903 770**

Omløpsmidler	5 088 178	4 813 348
Avsatt til fond	-1 804 702	-1 804 702
Kortsiktig gjeld	-91 542	-104 875
Disponible midler	**3 191 933**	**2 903 770**

Vedlikeholdsfond på kr. 1.804.702 kommer i tillegg til disponible midler på kr. 3.191.933.

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	20 119	8 960
Sum	**20 119**	**8 960**

Kto. 3900 gjelder refusjon strøm elbillading.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	150 015	172 700
5020 Feriepenger	0	11 304
5092 Feriepenger	20 014	9 420
Sum	**170 029**	**193 424**

Borettslaget har 2 vaktmestere ansatt på deltid. Antall årsverk: 0,4. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Felemaskin Floortec 350 B	Honda 760 WS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 988	26 995
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 988	26 995
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 988	26 995
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	1 666	0
Anskaffelsesår :	2018	2010
Antatt levetid i år :	5	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	865 190	415 743
6603 Vedlikehold uteområde	5 224	5 656
Sum	**870 415**	**421 399**

Note 6 - Drift og vedlikehold

Vedlikehold omfatter årlige serviceavtaler og diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er det utført blikkarbeider på fasade mot vest og mot Oscarsgate.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	0	4 500
6500 Verktøy og redskap	0	708
6541 Inventar	0	549
6550 Driftsmateriell	2 078	8 199
6560 Kostnader elbil lading	10 049	4 371
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	1 492	1 251
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	494
6800 Kontorrekvisita	1 526	737
6900 Telefon	2 107	4 445
7090 Driftskostn. traktor;maskin	1 105	8 016
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 391	3 345
7710 Generalforsamling/årsmøte	8 975	2 450
7770 Bank og kortgebyr	2 660	2 420
7771 Diverse purregebyr og renter	-136	-43
7790 Andre driftskostnader	4 641	2 551
7797 Alarmoverføring	27 026	26 456
7875 Tap på husleier	0	-3
Sum	**64 913**	**70 446**

Andre driftskostnader konto 7790: HMS abonnement, levert avfall Gatedalen, bårebukett og blomst til jubilant.

Note 8 - Tomt

Tomt har Gnr. 1 og Bnr. 455. Kjøpt i 1979 for kr 1 600 895.

Note 9 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1979	12 520 047
Påkost 2006	3 000 000
Bokført verdi 31.12	**15 520 047**

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

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	485 657	450 023
Sum	**485 657**	**450 023**

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-7 888 962	-8 957 647
Årets resultat	1 059 344	1 368 685
Overført til/fra fond	0	-300 000
Egenkapital 31.12.	**-6 829 618**	**-7 888 962**

Note 12 - 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 13 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**1 804 702**
Årets endring	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12.	**1 804 702**

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12134601750**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	29 250 000
Lånesaldo 01.01:	23 864 438
Avdrag i perioden:	772 847
Lånesaldo 31.12:	**23 091 591**

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
2	368 410	736 820
4	362 222	1 448 888
5	358 068	1 790 340
6	353 995	2 123 970
2	346 927	693 854
5	342 573	1 712 865
3	338 514	1 015 542
9	333 961	3 005 649
7	327 669	2 293 683
7	322 931	2 260 517
1	318 769	318 769
2	312 478	624 956
1	307 835	307 835
4	284 319	1 137 276
2	280 157	560 314
2	268 928	537 856
2	264 381	528 762
1	255 370	255 370
2	253 640	507 280
4	247 061	988 244
1	242 802	242 802

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

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1979 kr 4 050 903.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	20 014	20 724
Sum	**20 014**	**20 724**

Til generalforsamlingen i
Håkonsgate V Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Håkonsgate V Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 059 344. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Sarpsborg, 18. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Håkonsgt. V Borettslag mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Filadelfia.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 24
Antall fullmakter: -
Antall stemmeberettigede: 24

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 2
Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Ole Martin Grav og Christin Holm

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.
Forslag: 119.000,- til intern fordeling. 400,- per deltatt møte til varamedlemmer.

Vedtak:
som forslag.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Morten Juelsen er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg. Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Juelsen

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Ole Petter Hansen er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Sara Shirin Karlsen. Andre forslag: Ole Petter Hansen.
Sara Karlsen trakk sitt kandidatur.

Vedtak:
Valgt ble: Ole Petter Hansen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sissel Aarsund og Sara S. Karlsen er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Rune Clausen. Andre forslag: Sara Karlsen

Vedtak:
Valgt ble: Rune Clausen og Sara Karlsen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Rune Clausen og Christin Holm

Vedtak:
Valgt ble: Christin Holm og John Hansen.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 29.04.2024.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)
Ole Martin Grav, protokollvitne (sign.)
Christin Holm, protokollvitne (sign.)

Ordensregler for Håkonsgt. V Borettslag

01 Gårdsplassen skal være bilfri. Unntak er transport av tunge kolli og personer med bevegelsesproblemer, samt 1 arbeidsbil for håndverkere på oppdrag. Alle må bidra til å holde gårdsplassen ren og fri for søppel.

02 Utgangsdører skal i utgangspunktet være låst, men kan stå oppe til lufting ved behov. Påse at garasjeporten lukkes etter inn- og utkjørsel.

03 Trapper og oppganger er utsatt for å få mange «sår». Vis forsiktighet ved f.eks. flytting. Trapper, ganger og garasjer skal ikke brukes som lekeplass. Det er i alles interesse at oppgangene er pene og velholdte. Unngå støy og høylytt tale i oppgangen.

04 Gang- og trappevask utføres hver uke av beboerne i oppgangen. Hver etasje blir enige om en løsning for dette. Hvis løsningen ikke fungerer, kan borettslaget leie inn renholdere på borettshavers regning. Ved inn- og utflytting og oppussing må den det gjelder vaske etter seg.

05 Terrassene er å betrakte som uterom. Det er ikke tillatt å bruke terrasser som lagringsplass for ting som normalt ikke hører hjemme der. Barnevogner og rullatorer kan plasseres i gangen i 1. etasje, fortrinnsvis under trappen. Alle nedløpsrør og renner på terrassene skal holdes åpne. Angående vedlikehold, se vedtektene §5-1. Mating av fugler og katter fra terrassene er forbudt. Det er forbudt å riste tepper fra verandaene.

06 Det er generelt forbud mot montering av parabol og varmepumpe. På grunn av brannfare må kjøkkenvifter ikke kobles til utsugingsanlegget. Brudd på regelen kan medføre erstatningsansvar.

07 Etter kl. 23 skal det være ro, og det må tas ekstra hensyn når det gjelder musikk, radio, TV o.l. Reparasjoner, boring/banking i vegger m.m. må ikke forekomme etter kl. 21 fra mandag til torsdag og ikke etter kl. 18 på fredag, før kl. 10 og etter kl. 18 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.

08 Alle leiligheter har 1 garasjeplass hver. Utleie av plassen kan kun skje internt i borettslaget. Garasjen skal ikke være lagringsplass for løsgods. Gjesteparkeringene er kun til kortvarige besøk. Motorsykler parkeres på merket plass innerst til høyre i øverste garasje. Ved ønske om p-plass med mulighet for å kunne lade elbil/hybrid, må det søkes om tildeling. Det kan bli omplassering på garasjeplassene, da det er restriksjoner på hvilke plasser som er tilgjengelig for lading. Dette styres av det sittende styre.

09 Søppelrommet er kun forbeholdt husholdningsavfall, plast og papir i henviste containere. All annen søppel, avfall i forbindelse med flytting samt glass, metall og spesialavfall henvises til kommunal søppelfylling og –containere.

10 Det er generelt forbud mot dyrehold, se vedtektene §4-1 pkt. 5.

11 Ved gjentatt sjenanse og irritasjon fra beboere: Snakk med vedkommende på en ordentlig og høflig måte. Dersom det ikke hjelper, kan styreleder kontaktes skriftlig. Muntlige henvendelser vil ikke bli behandlet.

12 Andelseiere og beboere plikter å sette seg inn i og overholde borettslagets ordensregler og vedtekter.

Sarpsborg, mars 2017 – Styret
Sist endret av generalforsamling 18.05.21

VEDTEKTER for

HÅKONSGT. V BORETTSLAG
med endring i ekstraordinær generalforsamling den 24.10.06
endret punkt 8-1 1 i generalforsamling 16.04.13
Nytt punkt 5-3 vedtatt av generalforsamlingen 18.05.21

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL

1-1 FORMAL

HAKONSGT. V Borettslag er et andelslag 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.

Borettslaget ligger i SARPSBORG kommune med forretningskontor i Sarpsborg

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE.

l Andelene er på kr.100,-.

2 Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.
3 Uansett kan Stat, Fylkeskommune eller Kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger 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 Andelseierne får utlevert et eksemplar av lagets vedtekter.

2-2 SAMEIE I ANDEL.

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

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

2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

l 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 til erverver 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 at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

l Dersom en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

2 Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelene overdras til ektefelle til andelseier eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedadstigende 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 husstandsfelleskapslovens § 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 jfr. Borettslagslovens § 4-15 første ledd. Den andel som tilfaller laget kan barn/slektninger i rett opp eller nedadstigende linje av andelseiere melde sin forkjøpsrett på. Styret tildeler da andelen.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelene. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

2 Andelseier som vil overta ny andel i laget må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder om andelen tilhører flere.

3 Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

§ 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 en 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5 Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

l Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

2 Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruke av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierne ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfelle 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 husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet frem tillaget, 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 (glass), rør ,sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater, Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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 etc.

4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige 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, jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

l Borettslaget skal holde bygningen 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 eller annen andelseier.

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

3 Borettslagets vedlikeholds plikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, av 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, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

5-3 Lading av elbil og plug-in hybrider.
Følgende vilkår gjelder for etablering av ladepunkt for elbil og plug-in hybrid i borettslagets felles garasjeanlegg.

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunktet/ladestasjon, skal etableres i borettslagets felles garasjeanlegg, på andelseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter. Dersom laget har avtale med installatør, må denne benyttes.
- 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 garasjeanlegget. 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.
- Ladestasjon skal medfølge ved salg av leiligheten.
- Borettslaget kan fastsette strømpris, med påslag for strømmen, grunnet kostnader ved opparbeidelser av infrastruktur, og andre kostnader som kan påløpe.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.

§ 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
l Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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 andelseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens 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 enhver 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 lagforholdet har laget panterett i andelene foran alle andre heftelser. Pante kravet 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 2 varamedlemmer. (endret 16/4-13)

2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges også for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Valgkomiteen skal bestå av 2 personer.

3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets vedtak

1 Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmer 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 generalforsamlingens 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 jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd
3 salg eller kjøp av 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 5% av de årlige felleskostnader.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og l styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget. Forretningsfører kan sies opp med 6-seks måneders varsel. Revisor velges også av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
1 Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april.
2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 7 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om 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 høyest 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som dog skal være på minst tre dager.
3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene behandles må det vedtas med minst to tredjedelers flertall for å være gyldig og hovedinnholdet skal 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
-Eventuelt valg av revisor
-Eventuelt behandling av budsjett
-Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
-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
l Foruten de saker som er 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.

4. Generalforsamlingen velger forretningsfører som kan sies opp med 6 -seks måneders varsel.

5. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 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 fremtredende-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 tillaget, Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og5-23.

10-2 Taushetsplikt.
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noen 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 urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3105 - SARPSBORG
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 455

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.11.2025 kl. 11:08
Produsert av: Espen Danevad - 0105 Sarpsborg

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HÅKONS GT.5 BORETTSLAG
Etableringsdato:	12.08.1895
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 455	3 242,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		950151048	HÅKONSGT. V BORETTSLAG		Postboks 335 1702 SARPSBORG	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		950151048	HÅKONSGT. V BORETTSLAG		Postboks 335 1702 SARPSBORG	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6573309	620852		3 242,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3105 - 1/455 Omnummerert fra: 3003 - 1/455			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3003 - 1/455 0105 - 1/455		
Kartforretning	25.02.1980				
Kartforretning	AC/11	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0105 - 1/455	3 244,8	
Sammenslåing av matrikkelenheter	30.05.1977				
Sammenslåing	Å/70	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0105 - 1/567	-558	
		Mottaker	0105 - 1/455	558	
Sammenslåing av matrikkelenheter	30.05.1977				
Sammenslåing	Ø/43	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0105 - 1/558	-553	
		Mottaker	0105 - 1/455	553	
Sammenslåing av matrikkelenheter	30.05.1977				
Sammenslåing	Z/102	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0105 - 1/557	-571	
		Mottaker	0105 - 1/455	571	
Sammenslåing av matrikkelenheter	30.05.1977				
Sammenslåing	Ø/135	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0105 - 1/490	-575	
		Mottaker	0105 - 1/455	575	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	30.05.1976			
Sammenslåing	Q/185	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0105 - 1/459	-488
		Mottaker	0105 - 1/455	488
Kartforretning	03.11.1970			
Kartforretning	Ø/44	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Mottaker	0105 - 1/455	491
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	12.08.1895			
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Mottaker	0105 - 1/455	492

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Håkons gate	14550	5A			Grunnkrets	0203	Grina	Nei
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6573309	620877	Postnr.område:	1721	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Håkons gate	14550	5B			Grunnkrets	0203	Grina	Ja
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6573317	620867	Postnr.område:	1721	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Håkons gate	14550	5C			Grunnkrets	0203	Grina	Nei
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6573321	620856	Postnr.område:	1721	SARPSBORG	

						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Ja
Vegadresse	Håkons gate	14550	5D			Grunnkrets	0203	Grina	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6573325	620844	Postnr.område:	1721	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Ja
Vegadresse	Håkons gate	14550	5E			Grunnkrets	0203	Grina	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6573313	620835	Postnr.område:	1721	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Ja
Vegadresse	Håkons gate	14550	5F			Grunnkrets	0203	Grina	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6573304	620839	Postnr.område:	1721	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Ja
Vegadresse	Håkons gate	14550	5G			Grunnkrets	0203	Grina	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6573297	620849	Postnr.område:	1721	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Håkons gate	14550	5H			Grunnkrets	0203	Grina	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6573290	620863	Postnr.område:	1721	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 350 923
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6573316 Øst: 620839
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	72	Datoer	
Bruksareal bolig:	9 024	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	9 024			Tatt i bruk:	15.12.1978
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

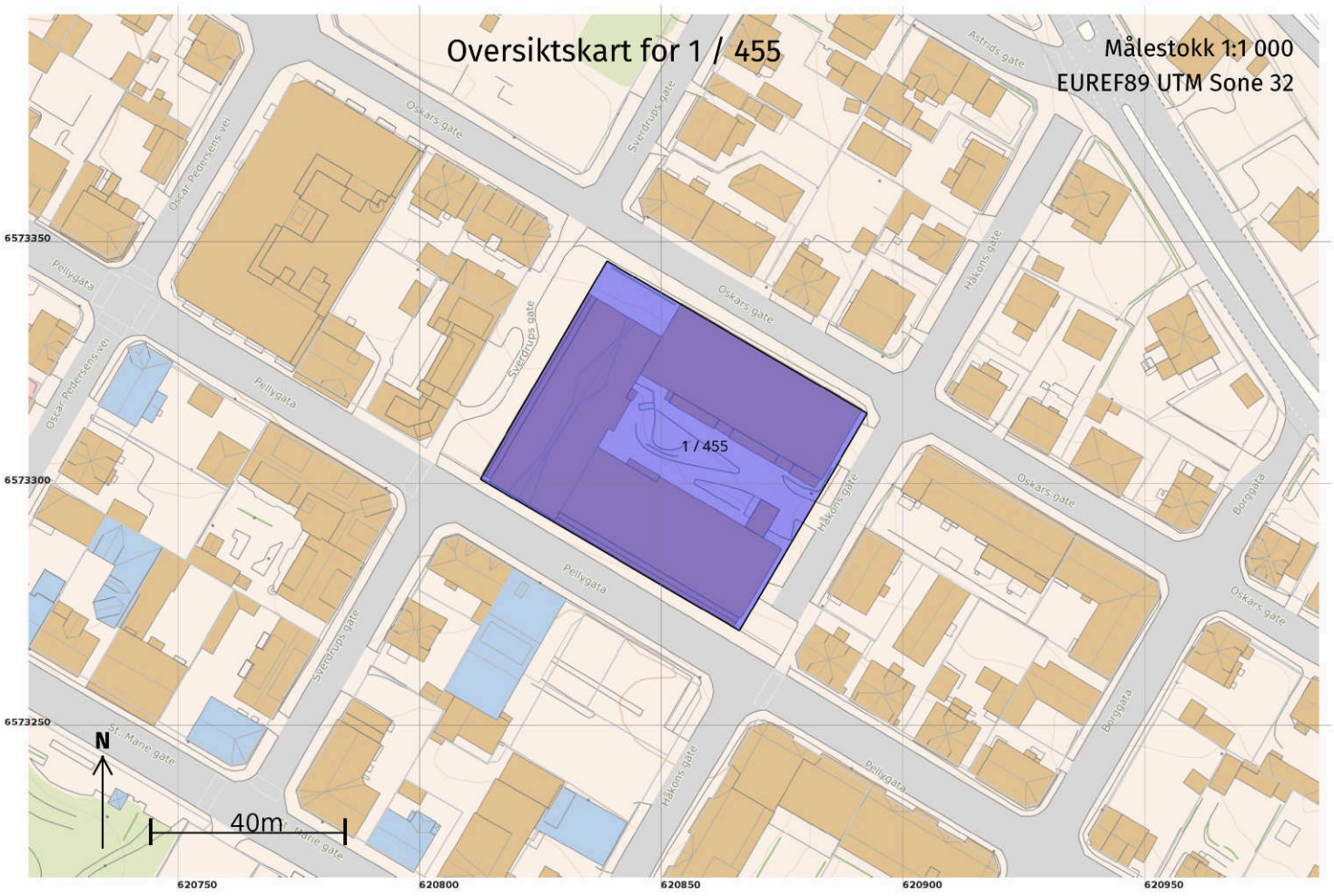
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	18	1635	0	1635	0	0	0
H03	18	1705	0	1705	0	0	0
H02	18	1818	0	1818	0	0	0
H01	18	1948	0	1948	0	0	0
K01	0	1918	0	1918	0	0	0

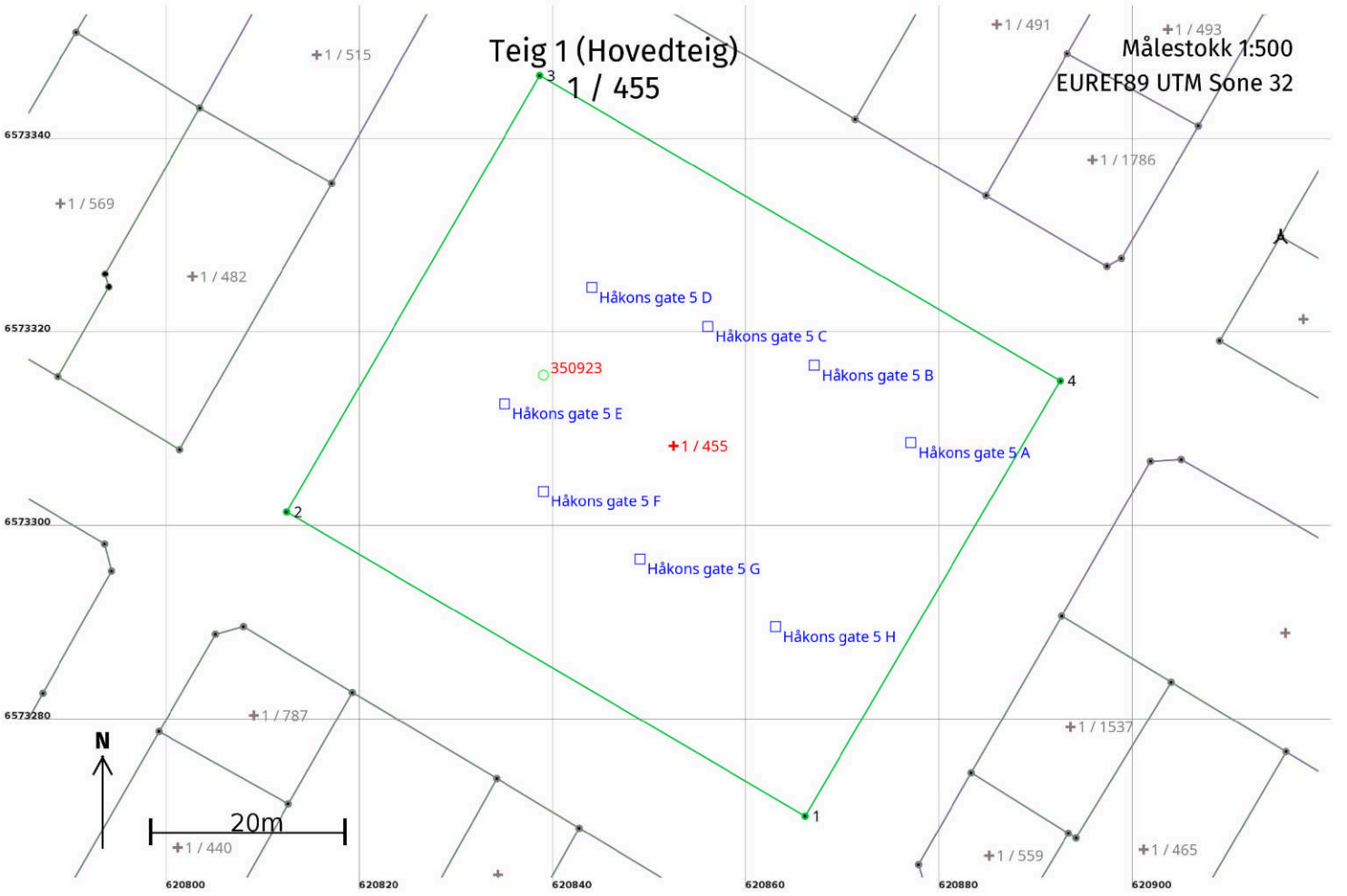
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14550 Håkons gate 5 A	H0101	Bolig	118	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 A	H0102	Bolig	148	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 A	H0201	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 A	H0202	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 A	H0301	Bolig	124	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 A	H0302	Bolig	124	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 A	H0401	Bolig	114	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 A	H0402	Bolig	114	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 B	H0101	Bolig	118	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 B	H0102	Bolig	148	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 B	H0201	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 B	H0202	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 B	H0301	Bolig	124	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 B	H0302	Bolig	124	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 B	H0401	Bolig	114	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 B	H0402	Bolig	114	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 C	H0101	Bolig	78	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 C	H0102	Bolig	148	4	Kjøkken	1	1	1/455

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14550 Håkons gate 5 C	H0201	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 C	H0202	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 C	H0301	Bolig	124	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 C	H0302	Bolig	124	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 C	H0401	Bolig	114	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 C	H0402	Bolig	114	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 D	H0101	Bolig	102	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 D	H0102	Bolig	151	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 D	H0201	Bolig	114	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 D	H0202	Bolig	138	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 D	H0301	Bolig	94	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 D	H0302	Bolig	138	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 D	H0401	Bolig	108	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 D	H0402	Bolig	138	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 E	H0101	Bolig	114	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 E	H0102	Bolig	132	2	Felles kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 E	H0201	Bolig	131	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 E	H0202	Bolig	132	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 E	H0301	Bolig	131	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 E	H0302	Bolig	132	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 E	H0401	Bolig	122	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 E	H0402	Bolig	122	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 F	H0101	Bolig	146	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 F	H0102	Bolig	105	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 F	H0201	Bolig	138	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 F	H0202	Bolig	114	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 F	H0301	Bolig	138	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 F	H0302	Bolig	94	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 F	H0401	Bolig	138	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 F	H0402	Bolig	108	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0101	Bolig	146	3	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0102	Bolig	90	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0103	Bolig	161	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0201	Bolig	152	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0202	Bolig	78	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0203	Bolig	152	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0301	Bolig	144	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0302	Bolig	72	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0303	Bolig	144	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0401	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0402	Bolig	75	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 G	H0403	Bolig	144	4	Kjøkken	1	1	1/455

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14550 Håkons gate 5 H	H0101	Bolig	146	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0102	Bolig	90	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0103	Bolig	161	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0201	Bolig	152	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0202	Bolig	78	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0203	Bolig	152	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0301	Bolig	144	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0302	Bolig	72	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0303	Bolig	144	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0401	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0402	Bolig	75	2	Kjøkken	1	1	1/455
14550 Håkons gate 5 H	H0403	Bolig	129	4	Kjøkken	1	1	1/455


Oversiktskart for 1 / 455
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
1 / 455
N
40m
6573350
6573300
6573250
620750
620800
620850
620900
620950
Oskars gate
Pellygata
Sverdrups gate
Håkons gate
Astrids gate
Borggata
Oskar Pedersens vei
St. Marie gate


Teig 1 (Hovedteig)
1 / 455
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1 / 515
1 / 491
1 / 493
1 / 1786
1 / 569
1 / 482
Håkons gate 5 D
Håkons gate 5 C
Håkons gate 5 B
350923
Håkons gate 5 E
1 / 455
Håkons gate 5 A
Håkons gate 5 F
Håkons gate 5 G
Håkons gate 5 H
1 / 787
1 / 1537
1 / 440
1 / 559
1 / 465
N
20m
6573340
6573320
6573300
6573280
620800
620820
620840
620860
620880
620900
1
2
3
4

Areal og koordinater

Areal: 3 242,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6573309 **Øst:** 620852

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6573270,46	620866,06	62,11	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	6573301,85	620812,47	52,09	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	6573346,90	620838,62	62,36	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	6573315,41	620892,44	52,12	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

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

Utskriftsdato: 20.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	455	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkons gate 5D, 1721 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

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 3 230 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Urban-høy B **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 242 m^2 **KPHensynsonenavn** H_350_03 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare

Delareal 3 230 m^2
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Delareal 3 242 m^2
KPHensynsonenavn H310_01
KPFare Ras- og skredfare

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/455		
Utskriftsdato	20.11.2025	**Antall datasett**	17

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

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

4 Berørte datasett

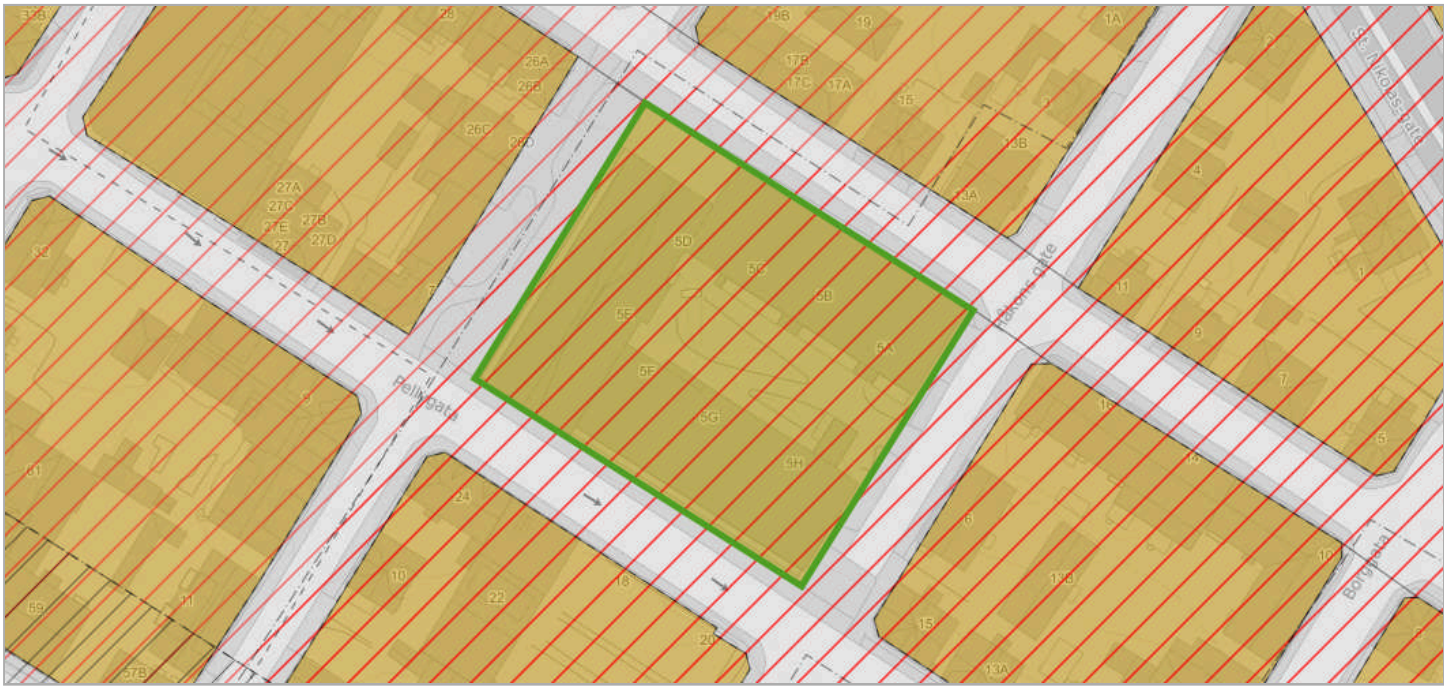
- Kommunedelplan
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

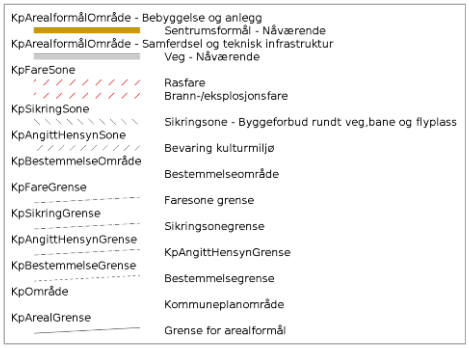
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Komuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

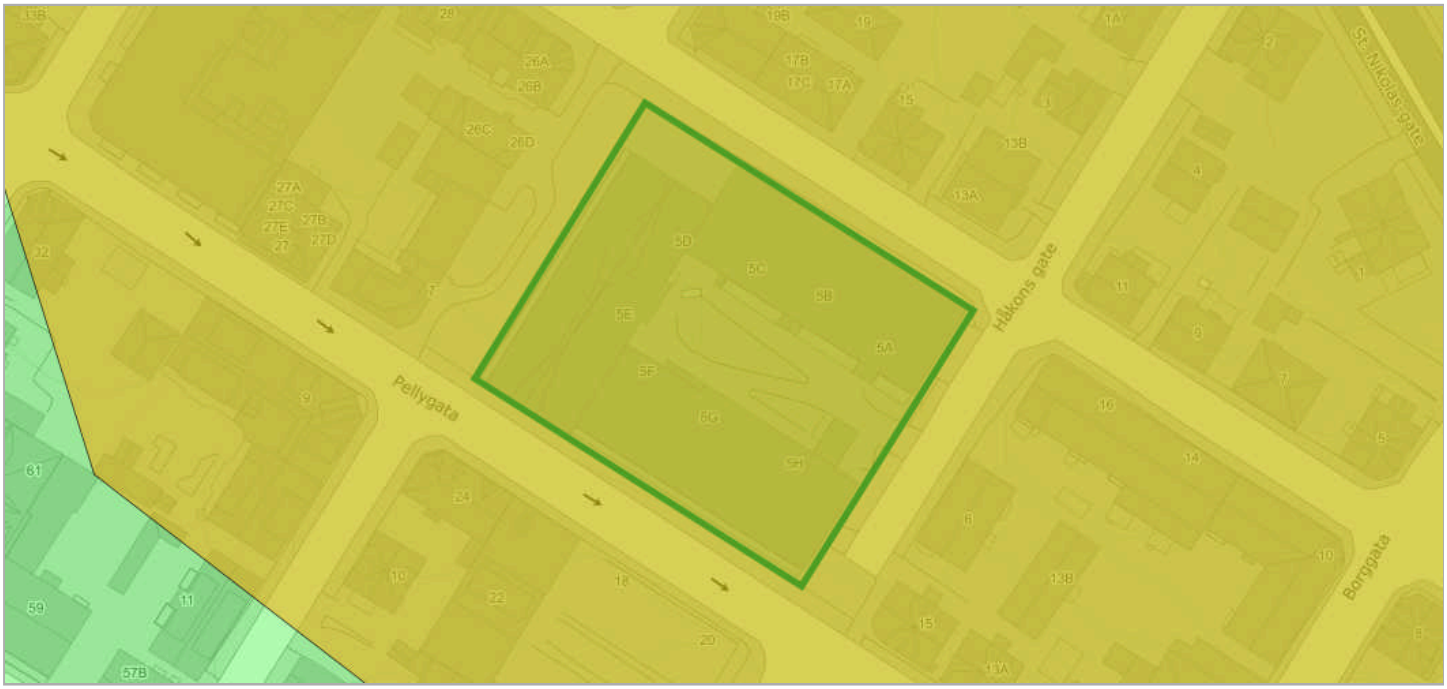
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy B

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(350) Brann-/eksplosjonsfare	H_350_03
(310) Ras- og skredfare	H310_01

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Ruinparken	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

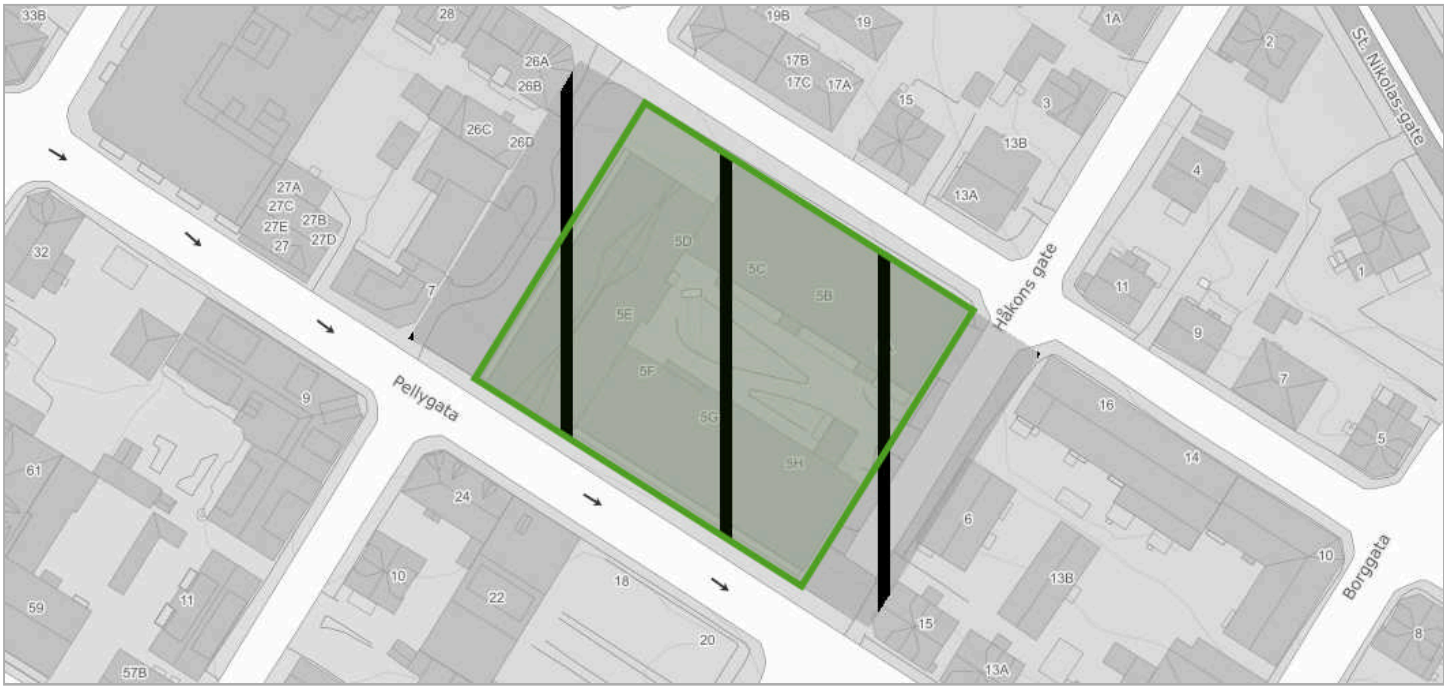
Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
11041	Kvartal 93

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/455
Adresse: Håkons gate 5D
Utskriftsdato: 20.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Kursiv Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon/Faks: 69 15 70 00

E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i prospektet

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med følgende:

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overforsaksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen (3 uker ved bud på andelsleiligheter).
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eigedom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for namsrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av prospekt datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN
Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmegling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER
Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING
Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR
Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE
Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Håkons gate 5 D, 1721 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 455, andelsnr. 32 i Håkonsgt. V Borettslag, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250175

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@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.
