

# PROAKTIV

Arealeffektiv 1-roms  
andelsleilighet  
beliggende i 1. etasje

RÅDHUSVEIEN 7



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# SARPSBORG - KLAVESTADHAUGEN

Arealeffektiv 1-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje - gulvvarme  
inkl. i felleskostnadene - Biloppstillingsplass!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Rådhusveien 7, 1743  
Klavestadhaugen

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1051, bnr. 593, andelsnr. 15,  
org.nummer 919267127 i Moenskogen i  
borettslag

**Prisantydning:** 1.090.000,-

**Omkostninger:** 1.350,-

**Andel fellesgjeld:** 455.017,-

**Totalpris:** 1.546.367,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Borettslag

**Byggeår:** 1990

**Rom/soverom:** 1/ 0

**BRA:** 36 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 36 m<sup>2</sup>

**TBA:** 4 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Biloppstillingsplass.

**Tomt:** 5393 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.473,-

**Felleskostnader inkl.:** Kommunale  
avgifter, eiendomsskatt, kabel  
TV/bredbånd, renter, vaktmestertjenester,  
forretningsførsel, revisor, heis, andre drift-  
og vedlikeholdskostnader, oppvarming,  
samt andre driftsutgifter.

**Energimerke:** Energiklasse: Gul A.

# INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Leder/megler
11	12	18	20
Kontorets side	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
24	140		
Vedlegg	Budskjema		



# KLAVESTADHAUGEN

**Kommune:** Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Klavestadhaugen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Moenskogen ligger i et godt, trygt og etablert boligområde på Borgenhaugen, ca. 5 km fra Sarpsborg sentrum.

Iseveien Senter ligger i gangavstand med alle sine servicetilbud, som apotek, treningssenter, bakeri og diverse forretninger.

Det er gangavstand til barnehage, barneskole, gressbaner, idrettshall og ballbinge.

Med skogen som nærmeste nabo, er det rikelig med turmuligheter i nærområdet.

Kun få kilometer unna ligger Skjeberg Golfklubb, samt Isesjøen med fine bademuligheter.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Borgen skole Linje 131	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 🚗 5.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚗

## DAGLIGVARE

Kiwi Skjeberg PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km

## VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	12 min 🚗
🏪 Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	7 min 🚶

## SPORT

⚽ Østliveien leke-/aktivitetsområde Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Borgen skole - ballbinge Ballspill	5 min 🚶 0.5 km
🏊 Spenst Skjebergsenteret	9 min 🚶
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	15 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Skjeberg tannklinikk - Østfold fylkesko...	4 min 🚶
🚗 Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	8 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum, som ligger ca. 5 km unna.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Adkomst

Følg hovedveien ut av Sarpsborg sentrum over Sarpebrua mot Rakkestad. Følg veien mot Klavestadhaugen (i den 3. rundkjøringen etter Sarpebrua, ved tidligere Tine meierier). Følg veien ca. 1,3 km og ta til venstre inn Rådhusveien. Eiendommen er beliggende på høyre side etter ca. 300 meter.



#### SKOLER

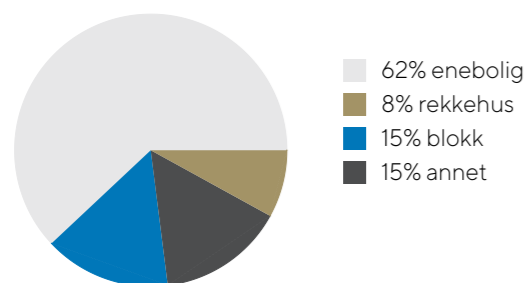
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	5 min 0.5 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 639 elever, 29 klasser	4 min 2.3 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	5 min 2.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.9 km

#### BARNEHAGER

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	17 min 1.4 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.5 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL RÅDHUSVEIEN 7

Vi starter utendørs...

## **BYGGEMÅTE**

Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur og etasjeskillere av betong.

Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig kledd med liggende kledning og teglstein. saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 05.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:  
- Ingen.

TG IU:  
- Radon: Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.  
- Ventilasjon: Ventilasjons aggregat er ikke befart grunnet manglende tilkomst.  
- Varmtvannstank: Sentralt varmtvannsberedning.  
- Vannbåren varme: Vannbåren gulvvarme. Fordelerskapet er ikke befart grunnet manglende tilkomst på befaringen.  
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2:  
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Det er registrert noe fuktskader på gulvet.  
- Innvendige dører: Det er påvist skader på innvendige dører.  
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.
- Overflater vegger og himling bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Overflater gulv bad: Det er registrert misfarge i fuger og manglende fuge rundt slukrist.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til manglende dokumentasjon på utført arbeid på membran.
- Overflater og innredning kjøkken:

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

## **Parkering**

Biloppstillingsplass.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



**Geir Inge Rangøy Johannessen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
geir.johannessen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sarpsborg  
**Telefon:** 69 12 60 60  
Meglerhuset Borg AS  
Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir

oppnår et resultat som selger er fornøyde med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

### Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

### Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
**Tlf.:** 69 12 60 60  
**E-post:** borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:  
Entre, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Det medfølger en bod i kjeller.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 36 kvm  
- Totalt BRA: 36 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 4 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Lettstelt og arealeffektiv leilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten har praktiske og fine løsninger som gjør den attraktiv.

Vi kommer inn i gang med en praktisk skyvedørgarderobe som har gode oppbevaringsmuligheter. Videre inn kommer vi til åpen løsning stue og kjøkken. Kjøkkenkrok har innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøle- og frysenskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

Stuen er lys og det er fin plass til salong. Fra stuen er det utgang til en terrasse mot vest.

Romslig flislagt bad som innehar dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett, speilskap og servant med skuffer under. Det er opplegg til vaskemaskin på badet. Varmekabler i gulvet. Badet ble pusset opp i 2019 da det var skade fra nabo i etasjen over iflg. selger.

Varmtvann til husholdningen leveres fra felles energisentral. Varmtvann til oppvarming og forbruk inngår i felleskostnadene.

Leiligheten har vannbåren varme og balansert ventilasjon. Det er porttelefon i bygget.

Det er parkett og fliser på gulv. Malte plater og fliser på vegger, samt malt i himlinger.

## Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

## Energimerking

Energimerke A og oppvarmingskarakter GUL.

## Strømstøtteordning

undefined



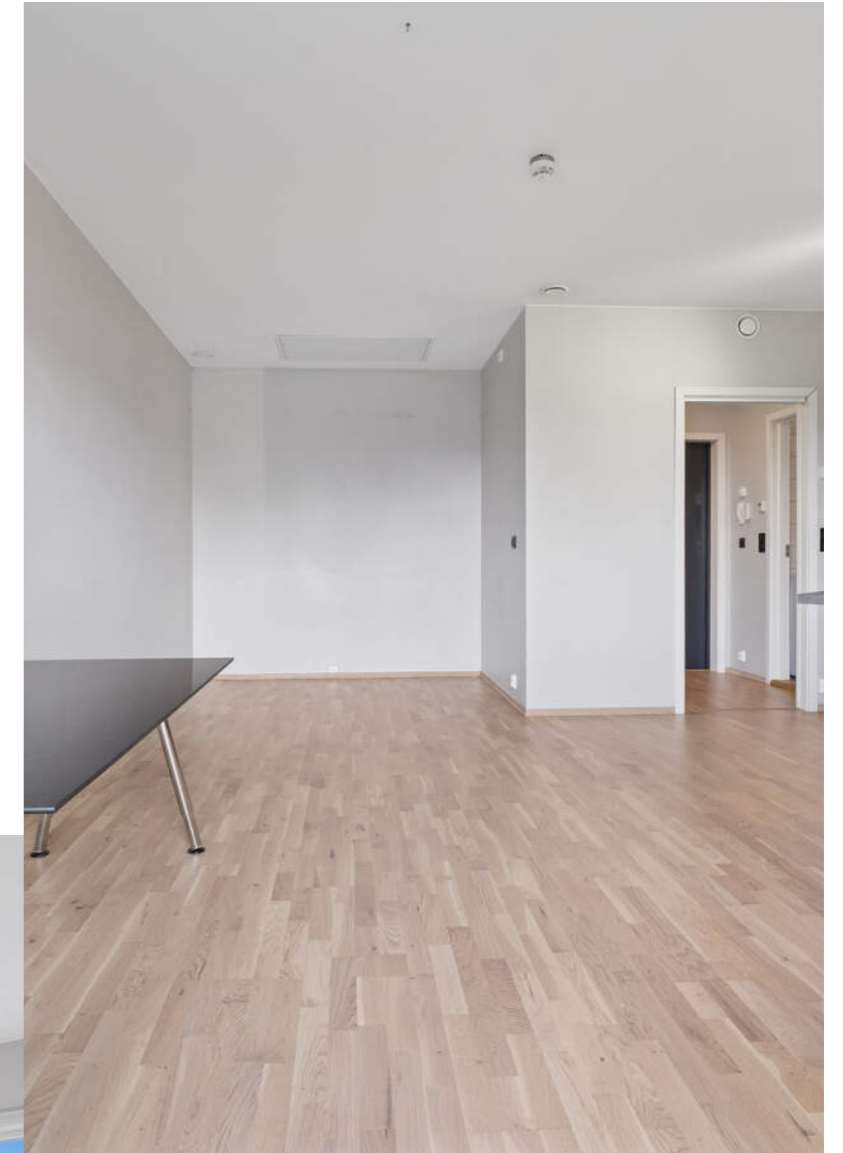


## KJØKKEN

Kjøkkenkrok har innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

## STUE

Stuen er lys og det er fin plass til salong. Fra stuen er det utgang til en terrasse mot vest.





## BAD

Romslig flislagt bad som innehar dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett, speilskap og servant med skuffer under. Det er opplegg til vaskemaskin på badet. Varmekabler i gulvet. Badet ble pusset opp i 2019.



# PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 5 393 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, samt hekkbeplantning i forkant av leilighetene. Egen lekeplass for borettslaget.

## BORETTSLAGET / ØKONOMI

### Borettslaget

Borettslag: Moenskogen i borettslag, Orgnr.: 919267127  
Andelsnr.: 15  
Andel fellesgjeld: 455017, Andel fellesformue: 12998, Total gjeld: 26687500, Oppdatert pr: 01.06.2025

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

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

### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

### Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

### Styregodkjennelse

Ingen styregodkjenning.

### Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr i borettslaget. Det forutsettes at dette ikke blir til sjenanse for øvrige beboere. Båndtvang gjelder hele året ved lufting av hund eller annet kjæledyr på borettslagets eiendom. "Hundegård" med gjerde som avstenger fellesarealer, er ikke tillatt. Eventuelle ekskrementer fjernes av eier.

### Forsikring

Protector Forsikring ASA  
Polisenummer: 3363870

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 422 857 per 31.12.23  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 1 691 429 per 31.12.23

### Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 5 473,-  
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel TV/bredbånd, renter, vaktmestertjenester, forretningsførsel, revisor, heis, andre drift- og vedlikeholdskostnader, energi/oppvarming, samt andre driftsutgifter.

Styret har søkt om ytterligere 5 års avdragsfrihet på felles lån. Første forfall med avdrag er 30.09.2027, og deretter skal lånet nedbetales over 20 år.

Felleskostnader vil øke med ca. kr. 1 020,- fra 01.07.2027 for denne leiligheten.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 01.06.25 kr 455 017,-  
Andel fellesformue kr. 12 998,-

### Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 01.06.2025 kr 26 687 500,-

Lånene er fordelt som følger:

Bank: Handelsbanken

Lånummer: 9486.70.73528

Nominell rente (flyt): 5,70 %

Innfrielsesår: 2047

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.06.2025: kr 26 687 500

Andel av saldo: kr 455 017

IN-ordning: Ja

Individuell nedbetaling kan gjøres to ganger pr år, hhv. 30.03 og 30.09.

### Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan Rådhusveien 7 datert 27.01.2015 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Utsnitt av planen med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 15 Orgnr. 919267127 i Sarpsborg kommune

### Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

1 090 000,- (Prisantydning)  
455 017,- (Andel av fellesgjeld)

1 545 017,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

1 350,- (Omkostninger totalt)

1 546 367,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtagelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Det kan være mulighet for tidligere overtagelse dersom eiendommen er fraflyttet og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtagelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsestett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning. Medhjelper vil om ønskelig delta ved overttagelsen av eiendommen.

### Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere.

Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg

### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:  
 -BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
 -BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
 -BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
 -Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
 -TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Eier

Joakim Ravn Mørk

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

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

### Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS  
 Org.nr. 994976192  
 Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Dato salgsoppgave**  
 18.9.2025

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 1051, bnr. 593
- # Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m<sup>2</sup> BRA-i: 36 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.07.2025    Rapportdato: 05.08.2025    Oppdragsnr.: 22369-1194    Referansenummer: DA1949

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS    Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

### Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

### Medansvarlig

Sigurd Unnestad

Uavhengig Takstingeniør  
su@tk1.as  
926 98 320



Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 2 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 3 av 19

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1990. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Opplysninger hentet fra egenerklæringen:

- Våtrommet ble pusset opp i sin helhet pga, skade fra nabo i etasjen over.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1990

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk bygget i 1990. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig kledd med liggende kledning og teglstein. saltak takkonstruksjon, antatt tekktet med takstein. (ikke besiktiget).

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.64 m.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Belysning over benkeplaten. Overskap. Integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyrvakt og waterguard e.l. Kjøkkenventilator over kokeplass.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp via vannbåren varme.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Andelsleilighet

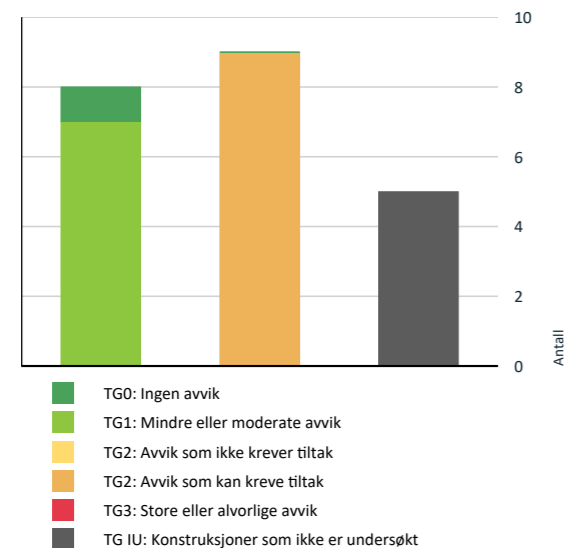
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

### Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 6 av 19

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > og stue/kjøkken. > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ANDELSELEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1990	Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.

#### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. balkongdør med 3-lags glass, prod. 2017.

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

Platting med heller på ca. 4 m2.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1990. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig kledd med liggende kledning og teglstein. saltak takkonstruksjon, antatt teknet med takstein. (ikke besiktiget).

### INNVENDIG

#### TG 2 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.64 m.

#### Vurdering av avvik:

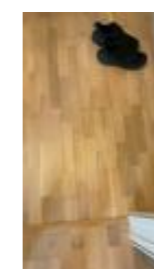
- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er registrert noe fuktskader på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. For bedre tilstandsgrad må overflater som er skadet utbedres.



#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 7 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### TO 1 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

### TO 2 Innvendige dører

Glatte innvendige dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på innvendige dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre tilstandsgrad må skadene utbedres. Dørene fungerer med dette avviket.



### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp via vannbåren varme.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 8 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarge i fuger og manglende fuger rundt slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at det fuges vaskes/byttes og at det etterfylles fugemasse rundt sluk.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til manglende dokumentasjon på utført arbeid på membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 9 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger med svingbare dører.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO E1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

### ETASJE > OG STUE/KJØKKEN.

#### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Belysning over benkeplaten. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyrvakt og waterguard e.l. Kjøkkenventilator over kokeplass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at det mangler dørknott og at enkelte skapdører subber.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, for bedre tilstandsgrad må overflater utbedres.

### ETASJE > OG STUE/KJØKKEN.

#### TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 10 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TO E1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonen er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på ventilasjonskanalen skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Ventilasjons aggregat er ikke befart grunnet manglende tilkomst.



#### TO E1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 11 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskapet er ikke befart grunnet manglende tilkomst på befaringen.



### TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 12 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

Nei

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmansens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.

### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 13 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 14 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Arealer

### Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	36			36	4
<b>SUM</b>	<b>36</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, og stue/kjøkken.		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Andelsleilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	36	0

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 15 av 19

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Sigurd Unnestad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1051	593		0	5393.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN

### Hjemmelshaver

Moenskogen I Borettslag Org. nr: 919267127

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Moenskogen I Borettslag	919267127		SOLIBO FREDRIKSTAD AS	Joakim Ravn Mørk

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
15	12 998 31.12.2024	455 017 31.12.2024

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Annet

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3363870			

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

#### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 593  
3105 SARPSBORG

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 22369-1194

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 19 av 19

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA1949>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



**DNB Eiendom AS, avd. Sarpsborg**  
E-post: kenneth.hansen.stange@dnbeiendom.no

**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Moenskogen I Borettslag**  
24.06.2025

#### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.06.2025

**Boligselskap:** Moenskogen I Borettslag  
**Organisasjonsnr:** 919 267 127  
**Gnr./bnr:** 1051 / 593  
**Eier(e):** Joakim Ravn Mørk  
**Seksjonsnr:** 15  
**Adresse:** Rådhusveien 7, 1743 Klavestadhaugen

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/moenskogen-1/](http://home.solibo.no/hp/moenskogen-1/)  
**Kontaktskjema til styret:** [home.solibo.no/hp/moenskogen-1/kontakt](http://home.solibo.no/hp/moenskogen-1/kontakt)

#### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

#### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3363870
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Tomt:** Eiet
- **Forkjøpsrett:** Ingen

#### Informasjon om lån per 01.06.2025:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9486.70.73528
Nominell rente (flyt):	5,70 %
Innfrielsesår:	2047
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.06.2025:	kr 26 687 500
Andel av saldo:	kr 455 017
IN-ordning:	Ja

Individuell nedbetaling kan gjøres to ganger pr år, hhv. 30.03 og 30.09.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.307,- pr. md.
Kapitalkostnad	kr 2.166,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.473,- pr. md.

**Felleskostnader inkl:** Kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel TV/bredbånd, vaktmester-tjenester, forretningsførsel, revisor, heis, andre drift- og vedlikeholdskostnader, energi/oppvarming, samt andre driftsutgifter.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 12 998	kr 455 017

#### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

#### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

#### Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,  
**Solibo AS/Fram Forvaltning AS**

## Husordensregler for Moenskogen I Borettslag.

### 1. Bomiljø

Et godt bomiljø er ikke noe som gir seg selv. Det er noe som beboerne selv må sørge for. Derfor er det viktig at husordensreglene blir overholdt, noe som hver andelseier står ansvarlig for.

### 2. Ytre orden

Gårdsplass, portrom, korridorer, trapper og fellesarealer i kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende leieboerne så som kasser, barnevogner, sportsartikler o.l. Midlertidig plassering av barnevogn ved besøk etc. er på merket plass ved heisen.

Dersom det plaserers dørmatte utenfor egen inngangsdør, vil det ikke bli vasket under denne av renholdspersonale.

Balkonger regnes som rømningsveier i tilfelle brann eller ulykke og må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som kan hindre passasje.

### 3. Generelle regler

Uten styrets skriftlige godkjenning er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

Oppslag av felles interesse for leieboerne, settes på oppslagstavle ved inngangsdøren

### 4. PARKERING.

Parkering skal skje på oppmerkede plasser, de som har «carport» må brukes disse.

Parkering av hengere, campingvogner eller bobiler er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Sykler settes i stativ på gårdsplass.

Gjesteparkering foretas på spesielt merkede plasser på nordsiden av bygningen.

Carport tillates ikke solgt utenfor borettslaget.

### 5. HUSDYRHOLD.

Det er tillatt å ha husdyr i borettslaget. Det forutsettes at dette ikke blir til sjenanse for øvrige beboere. Båndtvang gjelder hele året ved lufting av hund eller annet kjæledyr på borettslagets eiendom.

» Hundegård» med gjerde som avstenger fellesarealer, er ikke tillatt. Eventuelle ekskrementer fjernes av eier.

### 6. LUFTING.

Utlufting av leiligheter må ikke foregå mot fellesgang. Risting av tøy/sengeklær fra balkong/terrasse er ikke tillatt.

### 7. GRILLING/OPPBEVARING AV BRENNBARE VÆSKER.

Grilling på terrasse etc. er kun tillatt med elektrisk/gassdrevet grill. Grilling skal utføres på en slik måte at det ikke sjenerer andre beboere. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Brannfarlig stoff må ikke oppbevares i rom eller på steder som benyttes til rømningsvei under brann slik som korridorer, trapper eller portrom.

Brannfarlig gass må ikke oppbevares på loft eller kjeller under bakkenivå.

Det anbefales at brannfarlig gass oppbevares utenfor boligen (veranda, balkong og terrasse).

### 8. MATING AV FUGLER.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene Dette av hensyn til faren for rotter og mus.

### 9. VEGGDYR.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkelakker eller lignende i leiligheten.

Hvis det oppdages veggdyr etc., må andelseier selv sørge for å gjøre det som er nødvendig for å få rengjort leilighet for egen regning og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med.

### 10. RO I LEILIGHETENE.

Leilighetene skal brukes på en slik måte at andre ikke sjeneres av støy. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00.

Støyende arbeid o.l. er ikke tillatt etter kl. 22.00 på mandag- fredag og etter kl. 17.00 på lørdag og på søn- og helligdager.

### 12. SOLSKJERMING.

Markiser og annen utvendig solskjerming må følge en standard som blir fastsatt av styret.

### 13. BRUK OG SNØRYDDING AV BALKONGER/TERRASSER.

Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade.

Ta hensyn til naboen under når balkonger i annen etasje ryddes for snø.

### 14. SØPPELHANDTERING.

Restavfall skal kastes i container for dette, pakket inn i tette plastposer.

Papp, papir, glass og metall samt plast kastes i dertil passende containere/ sekker.

Matavfall legges i egne plastposer og kastes i containere avsatt for dette formål.

Plastposer for matavfall fås ved henvendelse til styret.

Det skal ikke henses avfall i søppelrommet for øvrig, dette må enhver selv sørge for å levere på søppelplass. (Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås)

### 15. SANITÆRANLEGG.

På grunn av fare for tilstoppelse må ikke filler, bleier, bind etc. kastes i toalettet. Sluk etc. renses med jevne mellomrom.

**16.LÅSING AV YTTERDØR.**

Ytterdør skal være låst hele døgnet.

**17.UTEOMRÅDE/LEKEPLASS.**

Uteområde og lekeplass brukes slik at beplantning og andre anlegg ikke skades. Spyting av snus, tyggegummi eller tilsvarende - forsøpling /tilgrising på egen uteplass/ balkong eller fellesarealer ellers - er ikke tillatt.

**18.KLAGER.**

Eventuelle klager på at husordensregler ikke overholdes må inngis skriftlig til styret.

**19. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER**

Brudd på husordensreglene og sjenanse ovenfor øvrige andelseiere, er mismislighold etter vedtektenes § 7.1 Dette kan føre til opphør/tap av borettslag og tvangssalg av leilighet i borettslaget.

Lov om borettslag §5 – 9 pkt. 2

Moenskogen 06/11-2019

revidert 06.11.19 /31.03.22/ 03.04.24

Jakob Dørum

Turid Halvorsen

Emilie Fossum

Synnøve Klingenberg

**Vedtekter for Moenskogen I Borettslag**

organisasjonsnummer 919 267 127  
vedtatt 11. april 2019 og sist endret 20. mars 2025

**§ 1 Formål**

Moenskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

**§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel**

Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS som har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

**§ 3 Andeler og andelseiere**

Borettslaget har 28 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 140.000,-.

**§ 4 Borettslag og bruksoverlating****4-1 Borettslaget**

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-12.

**§ 6 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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.

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

## § 7 Pålegg om salg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

## § 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 8-1 Felleskostnader

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

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

### 8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## § 9 Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

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

### 9-2 Styrets oppgaver

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

### 9-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## § 10 Generalforsamlingen

### 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

### 10-6 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.

## § 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 11-1 Inhabilitet

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

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

### 11-2 Taushetsplikt

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

### 11-3 Mindretallsvern

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

## § 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer

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

### 12-2 Forholdet til borettslovene

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligsektorens verdier

## Ordinær generalforsamling

Moenskoen I Borettslag

20. mars 2025



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligsektorens verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

*«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*

*Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*

*Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Moenskogen I Borettslag

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 20.03.2025  
**Tidspunkt:** kl. 18:00  
**Sted:** Skjeberg Rådhus, Borgenhaugen

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMMEN SAK; ENDRING AV VEDTEKTENES § 2



## 1 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2 ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

Styreleder	Sverre Eugen Eriksen	På valg:	2026
Styremedlem	Turid Halvorsen	På valg:	2025
Styremedlem	Emilie Fossum (flyttet 01.10.24)	På valg:	2025
Varamedlem	Hans Jørgen Lorentzen (rykket opp til styremedlem 01.10.24)	På valg:	2025
Valgkomite	Ingjerd Ranum	På valg:	2025
Valgkomite	Ingunn Weberg	På valg:	2026
Valgkomite	Jorun Henriksen	På valg:	2026

### Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/moenskogen-1>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

### Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

### Forsikring

Forsikringssselskap: **Protector Forsikring ASA**

Polisenummer: **3363870**

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 7 styremøter hvorav ett var sammen med Moenskogen II Brl.

#### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene som styret har behandlet

- Dugnad ble gjennomført 7.5 med bra fremmøte, etterfulgt av enkel servering.
- Jakob Dørum har snekret bokhyller på loftet. Her er det bøker til utlån- En takk til Jakob for jobben.
- 13.6 ble det arrangert sommerfest med MS II. Vi tok i bruk nyanskaffet stige-golf,
- Anette og Roar inviterte til festlig lag den 3.8. Her ble det også musikalsk underholdning Takk for kjempeflott initiativ.
- Batteri på hjertestarter ble byttet.
- Norsk Brannvern gjennomførte kontroll uten å påpeke feil eller mangler,
- Styret gjorde som tidligere felles innkjøp av filter til ventilasjonsanlegg.
- Styret vil følge opp dette med kanalrens av våre ventilasjonsanlegg i 2025.
- Når det gjelder boning av gulv i fellesarealer, mente vaktmester at dette i var nødvendig, men kunne sees på i 2025. Ansatte:

Det er ingen ansatte i borettslaget.

#### Ytre miljø:

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må ansees som normalt for et boligselskap. Vårt avfall blir sortert etter Sarpsborgs Kommunes retningslinjer for kildesortering.

#### Indre miljø:

HMS system er utarbeidet og er tidligere utlevert til samtlige andelseiere.

#### Økonomi / Årsregnskap:

Det har ikke vært større investerings eller vedlikeholdsarbeider av de bygningsmessige konstruksjoner i inneværende år. Økning av renten i



Sentralbanken og en uforutsigbar strømprisutvikling har imidlertid ført til at vi har måttet foreta økninger av felleskostnadene.

Årets resultat viser et overskudd på kr. 177.000,- I tillegg er det avsatt kr. 40 000,- til fremtidig vedlikehold. Styret sier seg fornøyd med årets resultat sett på bakgrunn av store variasjoner i el - priser og en generell økning av priser i markedet.

Borettslaget har ikke refinansiert sitt lån i DNB, ikke endret låneprofil eller inngått fastrenter på lån i samme periode.

#### Vedlikehold

Det er etter styrets mening utført tilstrekkelig vedlikehold som oppveier for verdiforringelse av bygningene.

#### Styrets forslag til bruk av årets resultat

Styret foreslår at årsresultatet på kr. 177 407,- overføres annen egenkapital. Disponible midler pr. 01.01.2025 blir da kr. 701.407,- hvorav kr. 40.000,- avsettes til fremtidig vedlikeholdsfond.

Sverre Eriksen   Turid Halvorsen   Emilie Fossum   Hans Jørgen Lorentzen

#### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

#### **Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.



## ÅRSREGNSKAP FOR 2024

### MOENSKOGEN I BORETTSLAG Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter:</b>					
Innkrevde Felleskostnader	1	1 561 456	1 501 768	1 561 500	1 622 943
Innkrevde Lånekostnader	1	1 517 457	1 251 814	1 452 000	1 524 600
Innkrevd Eiendomsskatt	1	194 000	194 000	194 000	194 000
Viderefakturerte kostnader		16 918	35 279	0	0
Viderefakturert strømkostnader		95 118	150 113	200 000	200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 384 948</b>	<b>3 132 974</b>	<b>3 407 500</b>	<b>3 541 543</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	11 280	9 870	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	70 000	80 000	80 000
Revisjonshonorar		10 021	8 900	10 000	10 570
Forretningsførerhonorar		61 883	58 216	61 900	64 050
Styreportal		0	1 863	2 000	0
Konsulenthonorar - vurdering bergvarme		0	20 715	0	0
Vaktmestertjeneste		171 904	162 240	171 000	176 985
Matteleie		15 001	13 801	14 200	16 055
Kabel-TV / Bredbånd		177 633	178 029	180 000	183 850
Nyanskaffelser (Redskapsbod)		0	4 549	0	0
Drift og Vedlikehold		69 964	96 953	80 500	80 500
Drift og vedlikehold uteområder		4 422	0	25 000	15 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		40 000	40 000	40 000	100 000
Serviceavtaler		37 744	27 086	101 000	50 000
Heis og alarmoverføringer		34 617	33 626	35 000	45 000
Forsikringer		60 154	83 701	60 000	62 000
Kommunale avgifter		341 861	294 618	343 200	400 000
Eiendomsskatt		166 239	166 239	166 400	166 400
Fellesstrøm		0	0	50 000	0
Energi/Oppvarming		408 922	507 254	450 000	479 000
Andre Driftsutgifter	3	29 547	51 754	30 800	60 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 721 190</b>	<b>1 829 414</b>	<b>1 912 280</b>	<b>2 000 690</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 663 758</b>	<b>1 303 561</b>	<b>1 495 220</b>	<b>1 540 853</b>
Renteinntekter		31 413	25 149	0	20 000
Rentekostnader		-1 517 457	-1 251 814	-1 452 000	-1 521 188
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 486 044</b>	<b>-1 226 666</b>	<b>-1 452 000</b>	<b>-1 521 188</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>177 714</b>	<b>76 895</b>	<b>43 220</b>	<b>39 665</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført fra annen egenkapital	4	177 714	76 895	43 220	39 665



### MOENSKOGEN I BORETTSLAG

### Balanse 2024

	Noter	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5,7	77 800 000	77 800 000
Tomter	3	0	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 800 000</b>	<b>77 800 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Forskudd til leverandører		143 813	136 823
Restanser felleskostnader		9 651	10 579
Kundefordringer		9 931	26 188
Avregning IN-ordning eierne		0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>163 396</b>	<b>173 589</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	4	703 802	574 072
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>703 802</b>	<b>574 072</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>78 667 198</b>	<b>78 547 661</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	4	140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
Annen egenkapital	4	441 407	263 693
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>441 407</b>	<b>263 693</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>581 407</b>	<b>403 693</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning fremtidig forpliktelser</b>			
Avsetning vedlikehold	4	120 000	80 000
<b>Sum avsetning fremtidig vedlikehold</b>		<b>120 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	6,7	26 687 500	26 687 500
IN-Ordning	6,7	542 500	542 500
Borettsinnskudd	5,7	50 570 000	50 570 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 800 000</b>	<b>77 800 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		28 458	22 113
Leverandørgjeld		74 636	120 931
Påløpte renter		8 313	11 955
Avregning IN-ordning eierne		54 385	108 970
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 791</b>	<b>263 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 085 791</b>	<b>78 143 969</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>78 667 198</b>	<b>78 547 661</b>

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 28.februar 2025



## Moenskogen I Borettslag

Noter

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2023.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseiere om IN-ordning - hvorpå den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Innbetaling fra andelseiere til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

### Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/honorar	80 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>91 280</b>	<b>79 870</b>

Borettslaget har ingen ansatte. Lønn er honorar til styrets medlemmer.

### Note nr. 3 - Andre driftsutgifter

Det er kostnadsført kr. 29.547,- som andre driftskostnader, som er bl. annet lysrør, planter og blomster, leie lokale og servering generalforsamling, servering dugnad, strøsand, pigging av sluk, kopier bankgebyr, OCR-gebyr, brukerrettigheter 24SO etc.

### Note nr. 4 - Disponible midler/Egenkapital

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>483 693</b>	<b>366 798</b>
<b>Endringer</b>		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	177 714	76 895
Opptak av langsiktig lån i DNB Bank	0	0
Innløst lån i Sparebank1	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	0	0
Avsetning til fremtidig vedlikehold	40 000	40 000
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>701 407</b>	<b>483 693</b>
<b>Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold</b>	<b>120 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
Andelskapital (28 andeler)	140 000	140 000
Egenkapital pr. 01.01.	403 693	326 798
Årets resultat	177 714	76 895
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>581 407</b>	<b>403 693</b>



### Note nr. 5 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 77.800.000,-. Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-. Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i SpareBank 1 Østfold Akershus	27 230 000
Innskudd fra beboerne	50 570 000
<b>Sum</b>	<b>77 800 000</b>

### Note nr. 6 - Langsiktig fordringer og gjeld

	2024	2023
Lån i SpareBank 1 Østfold Akershus, opptatt i 2017		
Refinansiert lån og byttet til DNB Bank ASA i 2019		
Gjeld 1/1	26 687 500	26 687 500
IN-Ordning	0	0
Gjeld 31/12	26 687 500	26 687 500

Lånets betingelser 27 230 000 Lånet nedbetales etter annuitetsprinsippet over 30 år. Avdragsfrihet de 5 første årene. Søkt om ytterligere 5 års avdragsfrihet. Første forfall med avdrag er 30.09.2027 - deretter nedbetales lånet over 20 år. Lånet har flytende rente pt. 5,70 %

Rentesats 31/12 Lånet har flytende rente pt. 5,70 %

### Borettslaget har 28 andelseiere

Leilighetsnummer	Fellesgjeld pr. 31.12.24	Avdrag fra 01.07.2027
Leilighet 101 og 115	455 000	ca kr. 1.020
Leilighet 102 og 114	665 000	ca kr. 1.490
Leilighet 105	770 000	ca kr. 1.780
Leilighet 205	805 000	ca kr. 1.860
Leilighet 106, 107, 108 og 109	875 000	ca kr. 2.010
Leilighet 206, 207, 208 og 209	910 000	ca kr. 2.050
Leilighet 111 og 113	980 000	ca kr. 2.220
Leilighet 211	1 015 000	ca kr. 2.300
Leilighet 112 og 213	1 050 000	ca kr. 2.400
Leilighet 212	542 500	ca kr. 1.240
Leilighet 103	1 120 000	ca kr. 2.580
Leilighet 203	1 155 000	ca kr. 2.650
Leilighet 110	1 260 000	ca kr. 2.880
Leilighet 104 og 210	1 295 000	ca kr. 2.960
Leilighet 201, 202 og 204	1 330 000	ca kr. 3.010

1 andelseier har valgt å innløse 50 % av sin andel fellesgjeld i 2018.

Stipulerte avdrag er utifra en rente til 5,70 %. For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling. Ved innbetaling fra andelseiere iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	24 718 868	25 540 858
--------------------------------	------------	------------

## Note nr. 7 - Pantstillelser

	2024	2023
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>77 800 000</u>	<u>77 800 000</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>77 800 000</u>	<u>77 800 000</u>
Sum	<u>77 800 000</u>	<u>77 800 000</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>85 570 000</u>	<u>85 570 000</u>

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
foretakRegistrert i Foretaksregisteret  
NO: 992 011 677 8816  
Boksgate 4/29 05, 46684  
Hjemmeside: www.solhoino.no

Til generalforsamlingen i Moenskogen I Borettslag

**Uavhengig revisors beretning****Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Moenskogen I Borettslag som viser et overskudd på NOK 177 714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettsvisende 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 regnskapskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som



Solhøi Revisjon AS | Hundskinnveien 9B 1711 Sarpsborg | E-post: post@solhoino.no | Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med FURBER-Signatur (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatur. Dette betyr dokumentet og alle vedlegg har endringer eller signering.

UTSTEDT AV  
REVISOR  
2025.01.02

Inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de arvedte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 4. mars 2025  
 Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad  
 Statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

#### Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 80.000,-  
 Styret vedtar intern fordeling.

## 5 VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

### 5.2 Valg av ett varamedlem for ett år

### 5.3 Valg av ett medlem til valgkomité for ett år

## 6 ENDRING AV VEDTEKTENES § 2

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Vår forretningsfører har endret både navn og forretningsadresse og våre vedtekter må derfor oppdateres.

Forslag til vedtak:

Ny § 2

Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS som har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

Styrets innstilling:

Forslaget til ny § 2 vedtas enstemmig.



## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I MOENSKOGEN I BORETTSLAG

Møtedato: torsdag, 20. mars 2025  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Skjeberg Rådhus, Borgenhaugen

Til stede fra Solibo

### 1. Konstituering

#### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sverre Eriksen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Turid Halvorsen utpekt

Til å underskrive protokollen ble Jorun Henniksen og  
Annette Hovden foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 andelseiere

1 fullmakter

**Totalt 21 stemmer**

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

### 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr. 121.829,- overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

### 5. Valg av tillitsvalgte

#### 5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Hans Jørgen Lorentzen ble valgt for 2 år

Annette Hovden ble valgt for 2 år

#### 5.2. Valg av 1 varamedlem

Lillian Eriksen ble valgt for 1 år

#### 5.3. Valg av ett medlemmer til valgkomité

Egil Hollund ble valgt for 1 år

## 6 Innkommen sak; Endring av vedtektens § 2 - Forretningskontor

Se saksfremlegg i innkallingen.

**Vedtak:** Ny § 2 godkjennes enstemmig og erstattes med følgende:

«Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS og borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad Kommune»

### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Sverre Eugen Eriksen	På valg: 2026
Styremedlem:	<u>Hans Jørgen Lorentzen</u>	På valg: <u>2027</u>
Styremedlem:	<u>Annette Hovden</u>	På valg: <u>2027</u>
Varamedlem:	<u>Lillian Eriksen</u>	På valg: 2026
Valgkomité:	Ingunn Weberg	På valg: 2026
Valgkomité:	Jorun Henriksen	På valg: 2026
Valgkomité:	<u>Egil Holund</u>	På valg: <u>2027</u>

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

*Sverre E. Eriksen*

Protokollvitne:

*Annette Hovden*

Protokollvitne:

*Jorunn Henriksen*

## Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1051/593		
Utskriftsdato	24.06.2025	Antall datasett	19

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

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

### 4 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

### 15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner



**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**

- Svært stor
- Stor
- Middels

**Objekter**

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

**REGULERINGSPLAN**

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**

- RbFormålOmråde - Landbruksområde
  - Jordbruksbruk
- RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
  - Kjøreveg
  - Gang sykkelveg
- RbFormålOmråde - Byggeområder
  - Boliger med tilhørende anlegg
  - Offentlig forsamlingslokale
- RbFareOmråde
  - Høy spenningsanlegg
- RpArealformålOmråde - Grenstruktur
  - Bilgrenstruktur
- RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Gang sykkelveg
  - Gangveg
  - Annan veggrunn teknisk
  - Annan veggrunn grenseareal
  - Parkering
- RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
  - Boligbebyggelse konsentrert
  - Energibygg
  - Renovasjonsanlegg
  - Lekkeplass
- RpFareSone
  - Høy spenningsanlegg
- RpSikringSone
  - Frisikt
- RpStaySone
  - Out sone
- RpSikringGrense
  - RpSikringGrense
- RpStayGrense
  - RpStayGrense
- RpFareGrense
  - RpFareGrense
- RpOmråde
  - Planområde
- RpFormålGrense
  - RpFormålGrense
  - RpFormålGrense
- RpGrense
  - Planens begrensning
  - Planens begrensning
  - Planens begrensning
- RpJuridiskLinje
  - Eiendomsgrænse opphevet
  - Byggegrense
  - Eksisterende bebyggelse
  - Regulert senterlinje
  - Frisiktslinje
  - Regulert stasjonskerm
  - Målelinje avstandsinje
  - Målelinje avstandsinje symbol
- RpJuridiskPunkt
  - Avkjørsel
- RpPlåskrift
  - Reguleringsformål
  - Felt navn
  - Areall
  - Bredde
  - Lidelinert

**Planområde**

PlanID	Plannavn	Link
--------	----------	------

27037	Rådhusveien 7	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=27037">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27037)
27045	Rådhusveien gnr 1051 bnr. 699	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=27045">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27045)

**Formålsområde - Pbl 2008**

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Antall
f_SPA2	(2080) Parkering	3
f_SKV2	(2011) Kjøreveg	2
B1	(1110) Boligbebyggelse	1
o_SVG8	(2019) Annen veggrunn - grøntareal	1
BE1	(1510) Energianlegg	1
f_BRE	(1550) Renovasjonsanlegg	1
o_SVG4	(2019) Annen veggrunn - grøntareal	1
f_G3	(3001) Grønnstruktur (utgått)	1
B2	(1110) Boligbebyggelse	1
f_G2	(3001) Grønnstruktur (utgått)	1
f_SVT1	(2018) Annen veggrunn - tekniske anlegg	1
BKS	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1
f_BE2	(1510) Energianlegg	1
f_SPA1	(2080) Parkering	1
f_SKV1	(2011) Kjøreveg	1
f_BLK	(1610) Lekeplass	1

**Faresone - Pbl 2008**

Fare	Hensynsonenavn
(370) Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370

**Sikringsone - Pbl 2008**

Sikring	Hensynsonenavn
(140) Frisikt	H140_3

**Støysone - Pbl 2008**

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220

**REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID**

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------

**Om datasettet**

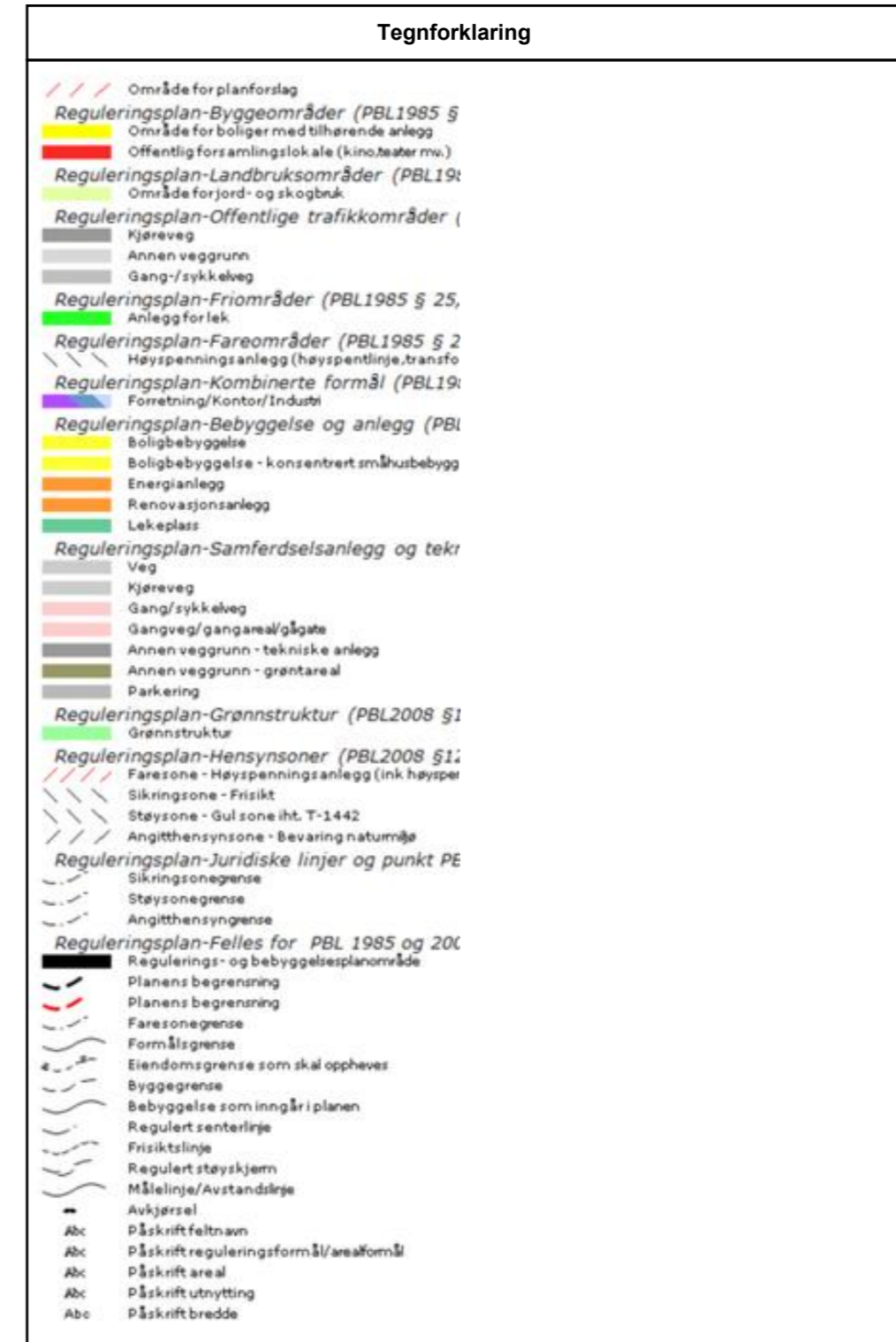
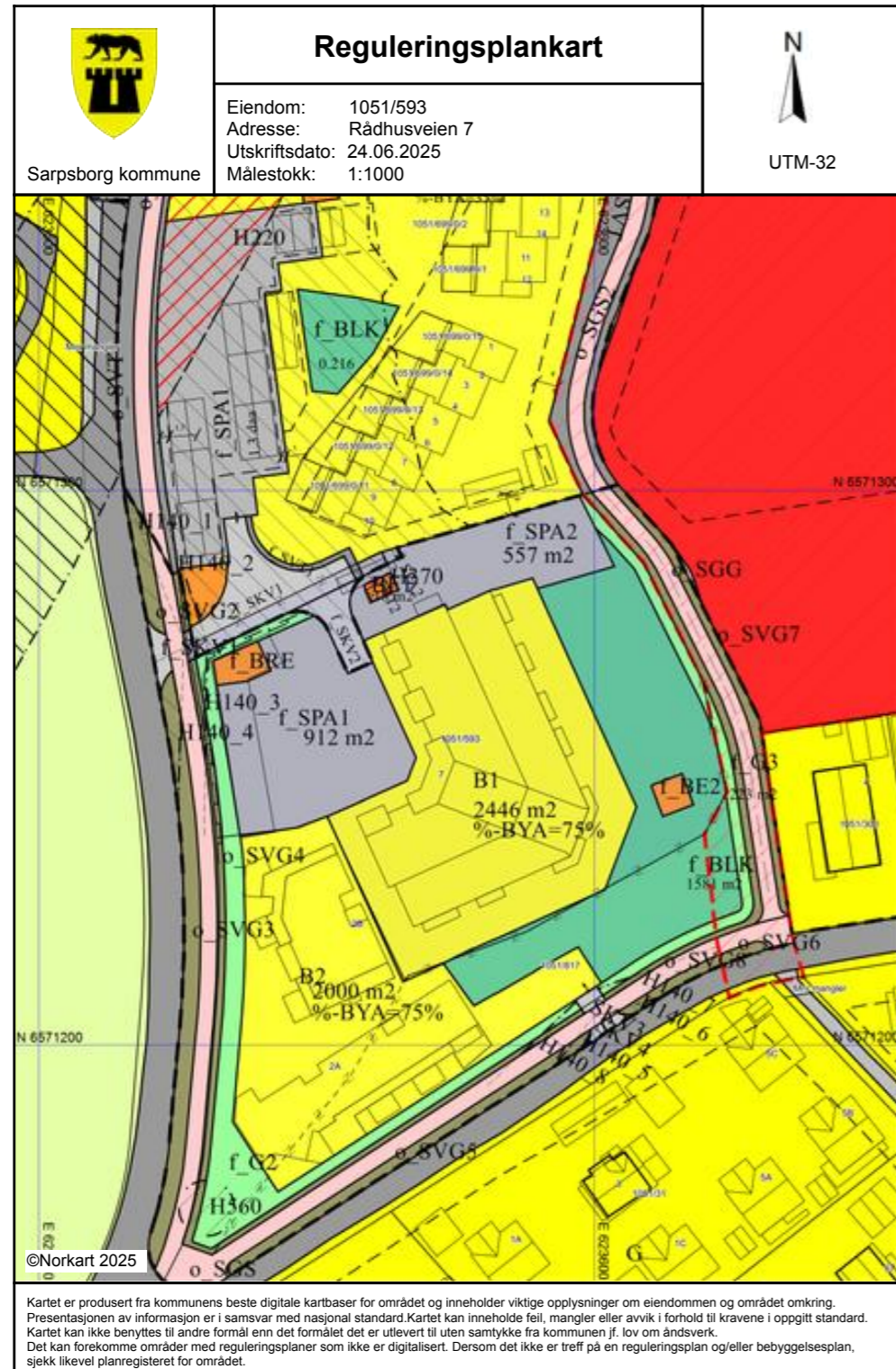
Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

**Tegnforklaring**

RpOmråde	Planforslag
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning

**Planområde**

PlanID	Plannavn	Link
202402	Kala	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=202402">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=202402)



## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

### Rådhusveien 7



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.06.2015

Datert: 27.01.2015      Revidert: 08.05.2015, 08.01.2018

Planen er utarbeidet av Sweco Norge AS

## Innholdsfortegnelse SIDE

<b>1</b>	<b>FORMÅSPARAGRAF</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>REGULERINGSFORMÅL</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>FELLESBESTEMMELSER</b> .....	<b>3</b>
4.1	Kulturminner.....	3
4.2	Universell utforming .....	4
4.3	Støy .....	4
4.4	Stedstilpassing av tiltak.....	4
4.5	Overvannshåndtering .....	4
4.6	Grunnforurensning.....	4
<b>5</b>	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b> .....	<b>4</b>
5.1	Utomhusplan .....	4
5.2	Minste uteoppholdsareal (MUA) .....	5
5.3	Sykkelparkering .....	5
5.4	Boligbebyggelse (B1-2).....	5
5.5	Lekeplass (BLK).....	6
5.6	Energianlegg (BE1-2).....	6
<b>6</b>	<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b> .....	<b>6</b>
6.2	Gang-/sykkelvei (SGS) .....	7
6.3	Gangvei (SGG) .....	7
6.5	Parkeringsanlegg (SPA1-2) .....	7
<b>7</b>	<b>GRØNNSTRUKTUR</b> .....	<b>7</b>
7.1	Grønnstruktur (G) .....	7
<b>8</b>	<b>HENSYNSSONER</b> .....	<b>7</b>
8.1	Frisiktzone.....	7
8.2	Høyspenningsanlegg .....	7

## 1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for en endring av eksisterende bygg på 1051/593 (tidligere Fram-bygget) til bolig, samt utbygging av ny bebyggelse med leiligheter. Målet er et attraktivt prosjekt med god standard på både bebyggelsen og utomhusanlegg.

## 2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

### Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1):

- Boligbebyggelse (B 1-2)
- Energianlegg (BE1-2)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass (f\_BLK)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2):

- Kjøreveg (f\_SKV 1-2 og SKV 3-4)
- Gang-/ sykkelveg (o\_SGS)
- Gangveg (o\_SGG)
- Annen veggrunn (o\_SVG 1-8)
- Parkeringsanlegg (f\_SPA 1-2)

### Grønnstruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr.3):

- Grønnstruktur (f\_G 1-3)

### Hensynssoner (pbl. § 12-6):

- Frisikt (H140\_1-8)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Naturmiljø (H560)

## 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER<sup>1</sup>

- a) Lekeplass (f\_BLK) skal være ferdigstilt før ferdigattest for nye bygninger gis.
- b) Kjørevei (f\_SKV1-2 og SKV3-4) og parkeringsanlegg (f\_SPA1-2), samt ny gang- og sykkelvei langs Ordfører Juul-Olsens vei (del av o\_SGS) og gangvegen (o\_SGG) skal være ferdigstilt før ferdigattest gis.
- c) Frisikt skal etableres samtidig med kjøreveiene og parkering SPA1-2.
- d) Nødvendige eksterne støydempende tiltak i form av støyskjermer skal opparbeides før det gis ferdigattest for boliger.
- e) Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan for de områdene som skal bebygges, jf. pkt. 4.7 og 5.1.
- f) Overvannshåndtering, jf. pkt. 4.5, skal være avklart før det kan gis igangsettingstillatelse.
- g) Før anleggsarbeid i o\_SVG4, f\_G2 eller B2 igangsettes, skal asketreet i hensynssone H560 hensyntas, jf. pkt. 8.3.

## 4 FELLESBESTEMMELSER

### 41 Kulturminner<sup>2</sup>

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein

<sup>1</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 10

<sup>2</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 6

etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

### 42 Universell utforming<sup>3</sup>

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Uteoppholdsarealer skal planlegges etter prinsippene om universell utforming. (Jf. Byggeteknisk forskrift, FOR-2017-07-07-1164 (TEK17)).

### 43 Støy<sup>4</sup>

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor området skal det dokumenteres at grenseverdier for støy overholdes. Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, L<sub>DEN</sub> mellom 55 og 65 dB, dersom boenheten har en stille side og tilgang til uteplass hvor L<sub>DEN</sub> < 55 dB. Det skal om nødvendig gjøres støyavbøtende tiltak slik at størst mulig andel oppholdsrom, minst 50 %, skal ha L<sub>DEN</sub> < 55 dB utenfor et vindu. Plassering av eventuell støyskjerm eller andre støyskjermende konstruksjoner, er vist på plankartet. Høyde og utforming fastsettes og godkjennes ved rammesøknad. Det skal ikke være helt ensartet materialbruk og utførelse av skjermer eller støyskjermende konstruksjoner som medfører monotoni eller lite estetisk tiltalende løsninger. Det tillates ikke støyfølsom arealbruk i rød støysone, dvs. der L<sub>DEN</sub> > 65 dB etter innførte skjermingstiltak.

### 44 Stedstilpassing av tiltak<sup>5</sup>

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l. skal det legges vekt på god og tidstypisk arkitektur, der nye elementer forholder seg på en bevisst måte til eksisterende bygning – både i forhold til materialbruk, fargevalg og arkitektonisk uttrykk. Det skal redegjøres for disse vurderinger og forhold i forbindelse med byggemelding.

### 45 Overvannshåndtering<sup>6</sup>

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknad om igangsettingstillatelse.

I anleggsfase tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering, og valg av løsning skal begrunnes.

### 46 Grunnforurensning<sup>7</sup>

I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep ved etablering av lekeplass, skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «*Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser*», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

### 47 Utomhusplan for fellesområder/fellesfunksjoner<sup>8</sup>

For f\_BLK, f\_SPA1, f\_SPA2, f\_G1, f\_G2, f\_G3 og f\_BRE skal det utarbeides en felles utomhusplan.

## 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 51 Utomhusplan<sup>9</sup>

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i henhold til 4.7, i hensiktsmessig målestokk. Denne bør i nødvendig utstrekning blant annet vise:

<sup>3</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 5

<sup>4</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 3

<sup>5</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>6</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>7</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>8</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Lekeplasser med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Trafikkforhold med kjøreveg og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøy m.m., samt plassering og fordeling mellom parkeringsplasser for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Utforming av eventuell støyskjerming.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- Plassering av belysning.
- Plassering av eventuelle skilt.
- Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet.

### 52 Minste uteoppholdsareal (MUA)<sup>10</sup>

- a) Det skal opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.
- b) MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold.
- c) Følgende arealer kan inngå som del av MUA: felles oppholdsarealer, private hager, balkonger og (tak)terrasser, og lekearealer. Arealer brattere enn 1:3 og støybelastede områder regnes ikke som del av uteoppholdsarealet.

### 53 Sykkelparkering<sup>11</sup>

- a) Det skal opprettes minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.
- b) Sykkelparkeringen skal ha brukervennlig utforming, og kan anlegges på terreng (SPA1-2/B2), parkeringskjeller (B2) eller i fellesboder (SPA1-2/B2). Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykler skal ha hensiktsmessig låsemulighet.

### 54 Boligbebyggelse (B1-2)

- a) I felt B1 og B2 kan det oppføres boligbebyggelse. I felt B2 tillates ny blokkbebyggelse med parkeringskjeller.<sup>12</sup>
- b) Eksisterende bygning i felt B1 (Fram-bygget) tillates ikke påbygget med ny etasje (hovedform opprettholdes som den er). Maksimal mønehøyde for felt B1 settes til 14,5 m og gesimshøyde 9,5 m.<sup>13</sup>
- c) I felt B2 skal bebyggelsen ha flatt tak.<sup>14</sup>
- d) I felt B2 tillates byggehøyde opptil 14,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, som tilsvarer 4 etasjer. Tekniske installasjoner på taket tillattes opptil 2 meter.<sup>15</sup>
- e) Det tillates felles oppbevaringsboder, sykkelparkeringer med takoverbygg ol. med maksimum 1 etasje og inntil 25 m<sup>2</sup> BRA. Bygg skal gis en tiltalende og estetisk god utforming, med bestandig materialbruk, som står i forhold til bebyggelsen forøvrig i

<sup>10</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>11</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>12</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>13</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>14</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>15</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

planområdet.<sup>16</sup>

- f) Minimum 50 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller, skal ha fremlagt strøm for lading.<sup>17</sup>
- g) Hver enkelt bygning eller tilbygg innenfor feltet kan ha forskjellig detaljering, men det bør bestrebes et enhetlig preg på bygningene.<sup>18</sup>

### 55 Lekeplass (BLK)

- a) Lekeplass f\_BLK skal være felles for boligene i felt B1-2.<sup>19</sup>
- b) Trær og eksisterende vegetasjon innenfor feltet søkes bevart, og arealet bør suppleres med ny og utfyllende beplantning.<sup>20</sup>
- c) Lekeplassen skal inneholde en sandlekeplass og en nærlekeplass. Størrelse på sandlekeplassen skal være minimum 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Aktivitetene skal rettes mot målgruppen 0-5 år og skal minimum inneholde sandkasse, benk og fast dekke som er flatt nok for trehjuls sykkel. Størrelse på nærlekeplassen skal være minimum 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Aktivitetene skal rettes mot målgruppen 0-12 år, skal minimum inneholde benk og 3 lekeapparater, og ha variert terreng.<sup>21</sup>
- d) Mindre og enkle innretninger eller installasjoner og utstyr som tjener formålet er tillatt. Det er tillatt med felles oppbevaringsbod for leker og utstyr (maksimum 1 etasje, maksimum 25 m<sup>2</sup> BRA).<sup>22</sup>
- e) Areal brattere enn 1:3 regnes ikke som lekeplass.<sup>23</sup>

### 56 Energianlegg (BE1-2)<sup>24</sup>

- a) Innenfor felt BE1 tillates transformatorstasjon i 1 etasje. Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Ny transformatorstasjon skal stå minst 5 meter fra bygning med areal for varig opphold/bygning med brennbare overflater. Ved boligbebyggelse nærmere enn 10 meter og forventet feltnivå over 0,4 µT i årsgjennomsnitt skal strålingsfaren utredes.
- b) Innenfor felt BE2 tillates felles varmepumpeanlegg for bebyggelse i B1 og B2. Varmepumpeanlegget skal ha god estetisk utforming og tilpasses landskapet. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

### 57 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a) Renovasjonsanlegget BRE skal være felles for boligene i felt B1-2.
- b) Renovasjonsanlegget BRE tillates som del av frittstående takoverdekning for parkeringsplasser i SPA1.
- c) Renovasjonsanlegget skal skjermes og sikres tilfredsstillende tilkomst for renovasjonskjøretøy.<sup>25</sup>

<sup>16</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>17</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>18</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>19</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 14

<sup>20</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>21</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>22</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>23</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 2

<sup>24</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>25</sup>Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

## 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 61 Kjørevei (SKV1-4)

- a) Kjørevei f\_SKV1-2 er felles adkomst for boligene i felt B1-2 og tilliggende eiendom gnr/bnr. 1015/699.<sup>26</sup>
- b) Kjørevei SKV3-4 tillates som adkomst til parkeringskjeller i felt B2.

### 62 Gang-/sykkelvei (SGS)

Gang- og sykkelveg, o\_SGS, er offentlig.<sup>27</sup>

### 63 Gangvei (SGG)

- a) Gangvegen, o\_SGG, skal være offentlig.<sup>28</sup>
- b) I felt o\_SGG skal det etableres gangveg med fast dekke (med fasthet tilstrekkelig for rullestolbruk).<sup>29</sup>

### 64 Annen veigrunn (SVG)

- a) Annen veigrunn – grøntareal, o\_SVG 1-8, skal være offentlig.<sup>30</sup>
- b) Feltene kan beplantes og eksisterende trær bør ivaretas.<sup>31</sup>

### 65 Parkeringsanlegg (SPA1-2)

- d) Parkeringsplassene f\_SPA1-2 skal være felles for boligene i felt B 1-2.<sup>32</sup>
- e) Det skal opparbeides minimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. boenhet.<sup>33</sup>
- f) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.<sup>34</sup>
- g) Minimum 50 % av parkeringsplassene i hvert felt f\_SPA 1-2 og parkeringskjeller i B2, skal ha fremlagt strøm for lading.<sup>35</sup>
- h) Det er tillatt med frittstående takoverdekninger over p-plassene (men ikke manøvreringsarealene). Takoverdekninger på parkeringsområdene skal gis en tiltalende og estetisk god utforming, med bestandig materialbruk, som står i forhold til bebyggelsen forøvrig i planområdet. Det skal være redegjort for dette ved rammesøknad.<sup>36</sup>

<sup>26</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 14

<sup>27</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 14

<sup>28</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 14

<sup>29</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>30</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 14

<sup>31</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>32</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 14

<sup>33</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>34</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>35</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>36</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

## 7 GRØNNSTRUKTUR

### 7.1 Grønnstruktur (G)

- a) Grønnstruktur, f\_G1-3, er felles for boligene i felt B1-2.<sup>37</sup>
- b) I grøntområdene skal, så langt det er mulig, eksisterende vegetasjon beholdes, og beplantes/suppleres med busker og mindre trær.<sup>38</sup>

## 8 HENSYNSSONER

### 8.1 Frisiktsone

Innenfor hensynssone frisikt (H140) tillates ikke sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær, stolper ol. kan tillates.<sup>39</sup>

### 8.2 Høyspeningsanlegg

Tiltak innenfor sonen skal godkjennes av netteier.

### 8.3 Naturmiljø

Asken og dens dryppsoner (H560) skal ivaretas, og må dermed hensyntas særskilt ved anleggsarbeid. Det bør settes opp et beskyttelsesgjerd i hensynssonens ytterkant innenfor felt o\_SVG4 og f\_G2 ved anleggsarbeid i o\_SVG, f\_G2 og B2.<sup>40</sup>

<sup>37</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 14

<sup>38</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

<sup>39</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

<sup>40</sup> Jf. pbl. § 12-7, nr. 6

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 24.06.2025

**Planopplysninger**

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1051	Bruksnr.	593	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådhusveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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

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

**Plantyper med treff**
 Kommuneplaner  Reguleringsplaner
**Plantyper uten treff**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid     | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid  | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken  | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn         | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner              | <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud                       |

**Kommuneplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201701
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf">https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 182 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 977 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Uteoppholdsareal,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 1 810 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H220_Veg <b>KPStøy</b> Gul sone iht. T-1442</p>

<b>Delareal</b>	241 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H210_Veg
<b>KPStøy</b>	Rød sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	2 488 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
<b>Delareal</b>	857 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_Aktsomhet kvikleire
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	567 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_Lavpunkt
<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	1 498 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Parkering,Nåværende
<b>Delareal</b>	4 196 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Vesentlig fortetting
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	248 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Blå/grønnstruktur,Nåværende

**Reguleringsplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	27037
<b>Navn</b>	Rådhusveien 7
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/4600/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2027.01.15%2C%20revidert%2008.01.18%2C%20R%3c%a5dhusveien%207.%20%20.pdf.pdf">https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/4600/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2027.01.15%2C%20revidert%2008.01.18%2C%20R%3c%a5dhusveien%207.%20%20.pdf.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 2 435 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse <b>Feltnavn</b> B1</p> <p><b>Delareal</b> 18 m<sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H370 <b>Faresone</b> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</p> <p><b>Delareal</b> 3 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjøreveg <b>Feltnavn</b> f_SKV2</p> <p><b>Delareal</b> 18 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Energianlegg <b>Feltnavn</b> BE1</p> <p><b>Delareal</b> 52 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Renovasjonsanlegg <b>Feltnavn</b> f_BRE</p> <p><b>Delareal</b> 22 m<sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H140_3 <b>RPSikring</b> Frisikt</p>

<b>Delareal</b>	29 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal
<b>Feltnavn</b>	o_SVG4
<b>Delareal</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Grønnstruktur (utgått)
<b>Feltnavn</b>	f_G3
<b>Delareal</b>	134 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Grønnstruktur (utgått)
<b>Feltnavn</b>	f_G2
<b>Delareal</b>	35 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Energianlegg
<b>Feltnavn</b>	f_BE2
<b>Delareal</b>	557 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_SPA2
<b>Delareal</b>	911 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_SPA1
<b>Delareal</b>	942 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Lekeplass
<b>Feltnavn</b>	f_BLK
<b>Id</b>	27045
<b>Navn</b>	Rådhusveien gnr 1051 bnr. 699
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.11.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/5186/Planbestemmelser%2C%20R%c3%a5dhusveien%2C%20gnr%201051%20bnr%20699.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/5186/Planbestemmelser%2C%20R%c3%a5dhusveien%2C%20gnr%201051%20bnr%20699.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 190 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H220
<b>Delareal</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_SPA2
<b>Delareal</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kjøreveg
<b>Feltnavn</b>	f_SKV2
<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_SVT1
<b>Delareal</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kjøreveg
<b>Feltnavn</b>	f_SKV1

Nasjonal planID: 0105 27045

Sarpsborg  
kommune

## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

### Rådhusveien gnr./bnr. 1051/699



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.11.2018

Datert: 09.03.2018 med siste revideringsdato: 11.10.2018


 Planen er utarbeidet av Plan23 AS

<b>Innholdsfortegnelse</b>	<b>SIDE</b>
<b>1 FORMÅLSPARAGRAF .....</b>	<b>3</b>
<b>2 REGULERINGSFORMÅL.....</b>	<b>3</b>
2.1 Bebyggelse og anlegg. (pbl. § 12-5, 2 ledd nr. 1).....	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. (pbl. § 12-5, 2 ledd nr. 2) .....	3
2.3 Hensynssoner. (pbl. § 12-6).....	3
<b>3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....</b>	<b>3</b>
3.1 Støyskjerm .....	3
3.2 Lekeplass .....	3
3.3 Infrastrukturtiltak .....	3
3.4 Utomhusplan.....	4
3.5 Kommunaltekniske anlegg .....	4
3.6 Boligrenovasjon .....	4
<b>4 FELLESBESTEMMELSER.....</b>	<b>4</b>
4.1 Kulturminner.....	4
4.2 Universell utforming.....	4
4.3 Støy .....	4
4.4 Stedstilpassing av tiltak/terrengtrapper og murer .....	5
4.5 Teknisk infrastruktur .....	5
4.6 Overvannshåndtering .....	5
4.7 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad (ett-trinns eller rammesøknad) .....	5
4.8 Illustrasjonsplan.....	5
<b>5 BEBYGGELSE OG ANLEGG .....</b>	<b>5</b>
5.1 Utomhusplan.....	5
5.2 Minste uteoppholdsareal (MUA).....	6
5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS) .....	6
5.4 Lekeplass (f_BLK) .....	6
5.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE) .....	7
<b>6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR... 7</b>	
6.1 Kjørervei (f_SKV1-2).....	7
6.2 Gang-/sykkelvei (o_GS1-2).....	7
6.3 Parkeringsplasser (f_SPA1-2) .....	7
<b>7 HENSYNSSONE .....</b>	<b>7</b>
7.1 Faresone, høyspent (H370).....	7
7.2 Sikringssone, friskt (H140).....	8
7.3 Gul støysone (H220).....	8

## 1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å omregulere gnr./bnr. 1051/699 i Rådhusveien fra industri-/forretningsbebyggelse og serviceanlegg, til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Målet er et attraktivt prosjekt med god standard på utomhusanlegg og bebyggelse.

## 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl.).

### 2.1 Bebyggelse og anlegg. (pbl. § 12-5, 2 ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Energianlegg (nettstasjon) (f\_BE)
- Renovasjonsanlegg (avfallsbrønner) (f\_BRE)
- Lekeplass (f\_BLK)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. (pbl. § 12-5, 2 ledd nr. 2)

- Kjørerveg (f\_SKV 1-2)
- Gang-/sykkelvei (o\_SGS1-2)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT og f\_SVT1-2)
- Parkering (f\_SPA1-2)

### 2.3 Hensynssoner. (pbl. § 12-6)

- Faresoner: Høyspentanlegg H370
- Sikringssone: Frisiktsone H140
- Støysone: Gul støysone H220

## 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 3.1 Støyskjerm

Nødvendige eksterne støydempende tiltak i form av støyskjermer eller andre støydempende tiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 4 og 10)

### 3.2 Lekeplass

f\_BLK skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKS.

### 3.3 Infrastrukturtiltak

Kjørervei, f\_SKV1, parkering (f\_SPA1) og gangveg (o\_SGG2) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKS. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 10). Friskt skal etableres samtidig med kjørervei f\_SKV1 og parkering f\_SPA1 O\_SGG1 og 2 skal sikres tilgjengelighet under anleggsperioden.

**3.4 Utomhusplan**

Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan for de områdene som skal bebygges, jf. pkt. 4.7 c) og 5.1.

**3.5 Kommunaltekniske anlegg**

Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før brukstillatelse eller ferdigattest gis

**3.6 Boligrenovasjon**

Renovasjonsløsningen (felt f\_BRE) til de nye boligene i boligfelt BKS skal være ferdigstilt før brukstillatelse eller ferdigattest gis.

**3.7 Forurenset grunn**

Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser, som skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse gis.

**3.8** Ved søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i vinterhalvåret, kan det gis utsettelse for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår.

**4 FELLESBESTEMMELSER****4.1 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles. (lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8, pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 6)

**4.2 Universell utforming**

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, ihht. byggeteknisk forskrift § 12-7. – TEK 17.

**4.3 Støy**

Byggeområder skal skjermes mot støy, slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementet retningslinje T-1442-2016 og kommuneplanbestemmelsene. Skjermingstiltakene skal utformes med hensyn til det estetiske miljø og tilpasses omgivelsene med hensyn til materialbruk, farge mv. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 3) Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor området skal det dokumenteres at grenseverdier for støy overholdes.

**4.4 Stedstilpassing av tiltak/terrengtrapper og murer**

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og med hensyn til omgivelsene, samt gi god fjernvirkning. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 1) Utvendige trapper og forstøtningsmurer inntil 1,5 meters høyde kan plasseres utenfor byggegrenser der det vurderes å gi den beste terrengtilpasningen.

**4.5 Teknisk infrastruktur**

Ledninger for strøm, telefon og lignende skal føres via jordkabel. Sår etter lednings- og kabelgrøfter som anlegges i grøntareal innenfor planområdet, skal beplantes eller tilsås.

**4.6 Overvannshåndtering**

- a) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om igangsettingstillatelse.
- b) I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering i anleggsfasen.

**4.7 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad (ett-trinns eller rammesøknad)**

- a) Det skal vedlegges VA-plan som viser løsninger for spillvann, vannforsyning og overvannshåndtering.
- b) Sammen med søknad om tiltak skal det leveres støyberegning.
- c) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. (pbl. §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4)

**4.8 Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplan datert 10.10.18 er bindende for senere detaljutforming. Små justeringer og tilpasninger tillates.

**5 BEBYGGELSE OG ANLEGG****5.1 Utomhusplan**

Denne bør blant annet vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Lekeplasser med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av støyskjerming.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall iht renovasjonsforskriften.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon
- Plassering av belysning
- Plassering av skilt og reklame
- Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet

### 5.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

- a) Det skal opparbeides minst 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.
- b) MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grøntstruktur med plass til lek og opphold.
- c) Følgende areal kan inngå som en del av MUA: felles oppholdsarealer, private hager, balkonger, (tak)terrasser og lekearealer. Areal brattere enn 1:3 og støybelastede område regnes ikke som del av uteoppholdsarealet.

### 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) I feltet BKS kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 1)
- b) Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minimum 25 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- c) Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 %. Parkeringsareal for sykkel inngår i BYA med to sykkelplasser/boenhet. (pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7)
- d) Alle bygg innenfor feltet skal ha samme takvinkel og samme utførelse på takflater, kledning og detaljer.
- e) Bebyggelsen tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 9,8/6,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

Boder tillates plassert utenfor byggegrensen, men minimum 1 meter fra tomtegrense.

### 5.4 Lekeplass (f\_BLK)

- a) Lekeplassen skal være felles for f\_BKS. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 14)
- b) Lekeplassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjuls sykling. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 4)
- c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.  
I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning

av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i miljødirektoratets veileder TA-2261.

### 5.5 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)

- a) Renovasjonsfeltet skal være felles for beboerne i felt BKS.
- b) Arealet skal benyttes som felles oppstillingsplass for avfallsbeholder/container/delvis nedgravde renovasjonsbeholdere. Dersom det blir avfallsbeholder/container skal de bygges inn med tak og sidevegger. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 1) Utforming av avfallsinnhegningen skal utføres på en enkel måte. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. (pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 1)

## 6 SAMFERDSELNANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1 Kjørevei (f\_SKV1-2)

Kjørevei f\_SKV1 er felles for gnr/bnr 1015/699 og boligene i Rådhusveien 7. Den benyttes også som vendehammer for renovasjonskjøretøy ved henting av avfall. f\_SKV2 skal være felles for boligene i Rådhusveien 7 (pbl § 12-7, 1 ledd nr 14)

### 6.2 Gang-/sykkelvei (o\_GS1-2)

Gang- og sykkelvegene er offentlige. (pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14)

### 6.3 Parkeringsplasser (f\_SPA1-2)

- a) f\_SPA1 er felles for felt BKS. f\_SPA2 er felles for boligene i Rådhusveien 7 (pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14)
- b) På f\_SPA1 skal det opparbeides 1,2 p-plasser pr. boenhet. Til hver boenhet skal det følge med én overbygget parkeringsplass.
- c) Minimum 50 % parkeringsplassene skal være klargjort for ladestrøm til el-biler.
- d) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- e) Carportene oppføres som frittliggende bygg. Maksimal møne-/gesimshøyde er 4,5/2,7 m, målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. For carporter som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende carportdel.
- f) Frittliggende carport kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense.

## 7 HENSYNSSONE

### 7.1 Faresone, høyspent (H370)

I faresonen (byggeforbudsbelte under høyspentlinjene) tillates ikke bygningsmessig aktivitet eller høy beplantning. Eventuelle tiltak innenfor sonen skal godkjennes av netteier.

[Rådhusveien gnr./bnr. 1051/699]

Nasjonal planID: 0105 27045

**7.2 Sikringsone, frisikt (H140)**

Innenfor sone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebanelivå. Oppstammede trær, stolper ol. med maksimal diameter på 15 cm kan tillates.

**7.3. Gul støysone (H220)**

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor gul støysone (H220), skal det gjennomføres støyberegninger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2016 og kommuneplanbestemmelsene. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Boliger i gul støysone skal ha en stille side hvor privat uteoppholdsareal skal plasseres. En størst mulig andel av oppholdsrom skal vende mot stille side.



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Rås- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1051/593

**Eiendomsverdi®**  
Utskriftsdato: 24.06.2025 09:38

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.

#### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	5393,4
Etablert dato	13.11.1989	Historisk oppgitt areal	7093,4
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

#### Forretninger

Bruktstifelle	Forretningstype	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
		M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering		01.01.2024		Tinglyst	1051/593
Omnummerering		01.01.2024		01.01.2024	
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning		24.06.2020	17/05215		1051/593 (-3396,8), 1051/817 (3396,8)
Oppmålingsforr.		02.07.2020			1051/292, 1051/760
Omnummerering		01.01.2020		Tinglyst	1051/593
Omnummerering		01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshøving for eksist. eiendom		05.12.2017	17/07939		
Oppmålingsforr.		05.12.2017			1051/292, 1051/593
Fradeling av grunneiendom		05.12.2017	17/07939	Tinglyst	0105-1051/818 (1700,7), 1051/292 (-1700,7)
Oppmålingsforr.		05.12.2017		05.12.2017	1051/593
Kvalitetshøving for eksist. eiendom		05.12.2017	17/05215		
Oppmålingsforr.		05.12.2017			0105-1051/818, 1051/292, 1051/593, 1051/760
Fradeling av grunneiendom		05.12.2017	17/05215	Tinglyst	1051/593 (-1689,3), 1051/817 (1689,3)
Oppmålingsforr.		05.12.2017		05.12.2017	0105-1051/818, 1051/292, 1051/760
Fradeling av grunneiendom		22.01.1991			1051/292 (-7093,4), 1051/593 (7093,4)
Kart- og delingsforretning					

#### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571230.73	623569.47	0	Ja	5393,4	

#### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
MOENSKOGEN I BORETTSLAG	Hjemmelshaver (H)	Jens Wilhelmsens gate 3	
S919267127	1/1	1671 1671 KRÅKERØY	

#### Adresse

##### Vegadresse: Rådhusveien 7

##### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1313 Kala	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1051/593



Utskriftsdato: 24.06.2025 09:38

### Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13242135		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	01.09.1990
2	13242135	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	03.12.2018
3	300630288		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	07.09.2017

#### 1: Bygning 13242135: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 01.09.1990

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2640
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2640
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	28

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammestillingstillatelse	04.10.1989	04.10.1989
Igangsettingstillatelse	05.10.1989	05.10.1989
Tatt i bruk	01.09.1990	01.09.1990

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhusveien 7	H0213	1051/593	63	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0212	1051/593	65	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0211	1051/593	65	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0210	1051/593	57	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0209	1051/593	91	4	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0208	1051/593	80	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0207	1051/593	95	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0206	1051/593	95	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0205	1051/593	75	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0204	1051/593	74	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0203	1051/593	69	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0202	1051/593	87	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0201	1051/593	65	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0115	1051/593	36	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0114	1051/593	49	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0113	1051/593	75	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0112	1051/593	74	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0111	1051/593	69	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0110	1051/593	67	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0109	1051/593	65	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0108	1051/593	63	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0107	1051/593	65	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0106	1051/593	65	2	2	2	Kjøkken

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 4

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1051/593



Utskriftsdato: 24.06.2025 09:38

Bolig	Rådhusveien 7	H0105	1051/593	57	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0104	1051/593	91	4	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0103	1051/593	80	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0102	1051/593	49	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0101	1051/593	56	1	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	64	0	64	0	0	0
H02	13	1188	0	1188	0	0	0
H01	15	1188	0	1188	0	0	0
K01	0	200	0	200	0	0	0

#### 2: Bygningsendring 13242135-1: Ombygging, Ferdigattest 03.12.2018

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2640
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-2640
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	28

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammestillingstillatelse	05.10.2016	12.10.2016
Igangsettingstillatelse	30.11.2016	02.12.2016
Midlertidig brukstillatelse	07.09.2017	07.09.2017
Ferdigattest	03.12.2018	04.12.2018

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhusveien 7	H0213	1051/593	63	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0212	1051/593	65	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0211	1051/593	65	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0210	1051/593	57	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0209	1051/593	91	4	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0208	1051/593	80	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0207	1051/593	95	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0206	1051/593	95	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0205	1051/593	75	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0204	1051/593	74	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0203	1051/593	69	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0202	1051/593	87	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0201	1051/593	65	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0115	1051/593	36	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0114	1051/593	49	2	1	1	Kjøkken

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 3 av 4

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1051/593

 **Eiendomsverdi**<sup>®</sup>  
Utskriftsdato: 24.06.2025 09:38

Bolig	Rådhusveien 7	H0113	1051/593	75	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0112	1051/593	74	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0111	1051/593	69	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0110	1051/593	67	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0109	1051/593	65	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0108	1051/593	63	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0107	1051/593	65	3	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0106	1051/593	65	2	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0105	1051/593	57	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0104	1051/593	91	4	2	2	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0103	1051/593	80	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0102	1051/593	49	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Rådhusveien 7	H0101	1051/593	56	1	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	64	-64	0	0	0	0
H02	13	1188	-1188	0	0	0	0
H01	15	1188	-1188	0	0	0	0
K01	0	200	-200	0	0	0	0

#### 3: Bygning 300630288: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Midlertidig brukstillatelse 07.09.2017

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	BRA Annet
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	BTA Annet
Har heis	Nei	BTA Annet	39
Vannforsyning		BTA Totalt	39
Avløp		Begygd areal	212
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.10.2016	30.06.2017
Igangsettingstillatelse	30.11.2016	07.09.2017
Midlertidig brukstillatelse	07.09.2017	07.09.2017

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1051/593	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	39	39



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS  
Postboks 91  
1751 HALDEN

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
16/04962-32

Dato:  
03.12.2018

### Ferdigattest er gitt - bruksendring, fasadeendring og rivning - gnr 1051 bnr 593 - Rådhusveien 7 - Frigaard Eiendom AS

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 17.10.2018. Gjennomføringsplan datert 17.10.2018, versjonsnummer 4, legges til grunn.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Christian Emmerich  
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

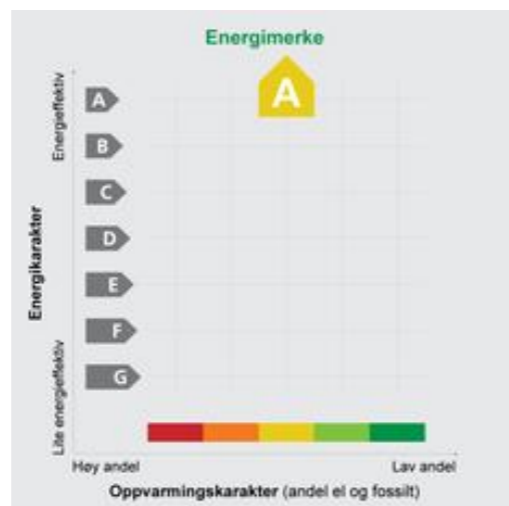
Kopi til: FRIGAARD EIENDOM AS





ENOVA

Adresse	Rådhusveien 7
Postnr	1743
Sted	KLAVESTADHAUGEN
Lelighetsnr.	
Gnr.	1051
Bnr.	593
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	13242135
Bolignr.	H0115
Merkenr.	A2017-830246
Dato	31.10.2017



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	-
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1



#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

#### Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

2



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2000  
**BRA:** 36,0

**Dato for lekkasjetall-  
måling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Eksisterende bygg

**Energiregler  
(TEK-standard):** Ikke angitt

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Rådhusveien 7	Gnr: 1051
Postnr/Sted: 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bnr: 593
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0115	Festenr:
Dato: 31.10.2017 21:32:46	Bygnnr: 13242135
Energimerkenummer: A2017-830246	
Ansvarlig for energiattesten: -	
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS w/ Flerbruker	

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsIdentId	26370387
ByggIdentId	565988000
BruksenhetsIdentId	566010494
AdressIdentId	26608336
VegAdressIdentId	26455853
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	0105
Gnr.	1051
Bnr.	593
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Rådhusveien 7
Postnummer	1743
Poststed	KLAVESTADHAUGEN
Bygningsnr.	13242135
Bolignr.	H0115
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	31.10.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	2 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	36 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	36 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	36 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	94 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	134,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	77 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	77 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	141 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgnet med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,30
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,07
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass****Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sarpsborg (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.10.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

<b>NettoEnergibudsjettPrKvm</b>	
Romoppvarming	41,5

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	9,7
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	7,3
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
Totalt NettoEnergibehov	118,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3224 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1880 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3261 kWh/år

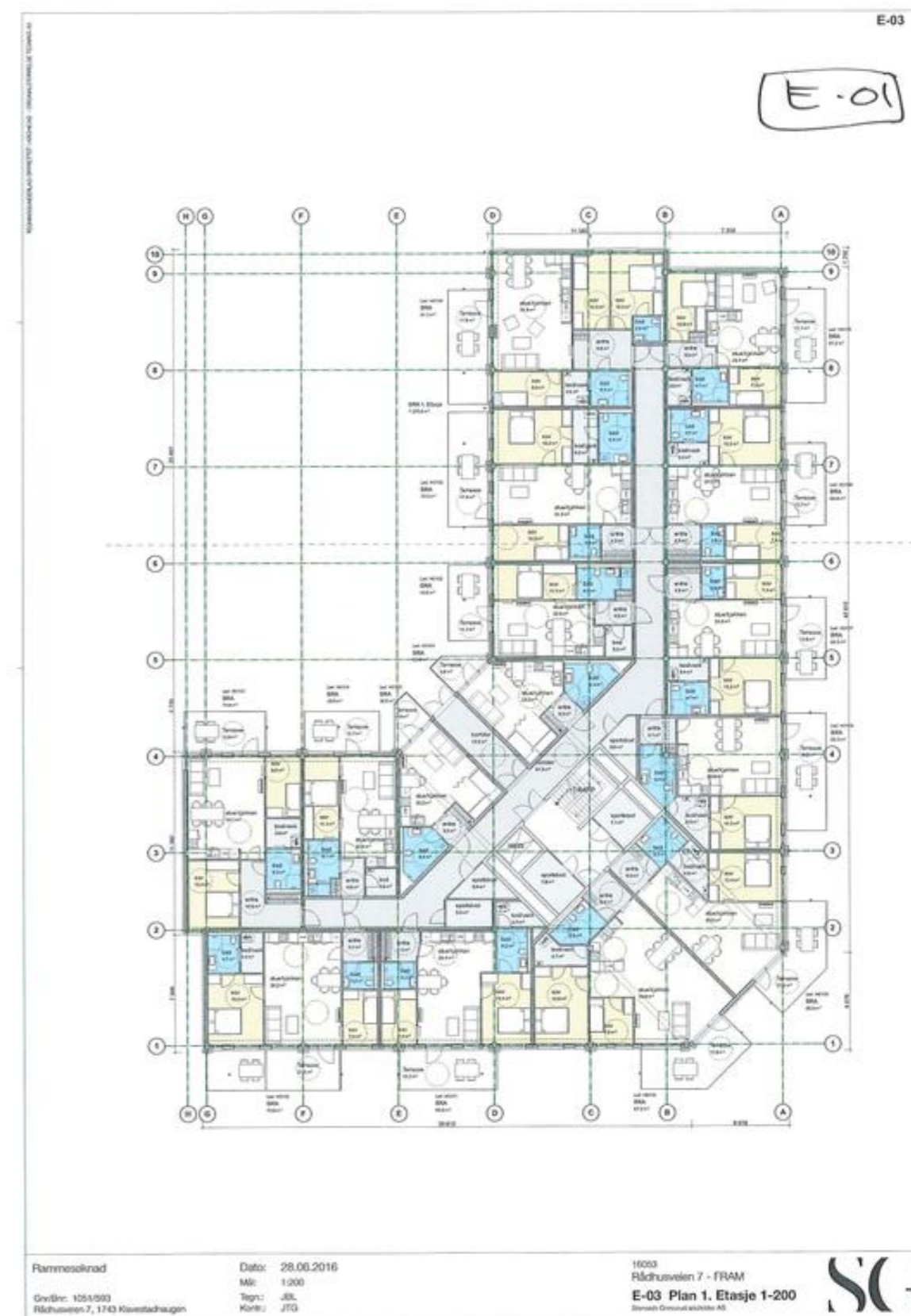
**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

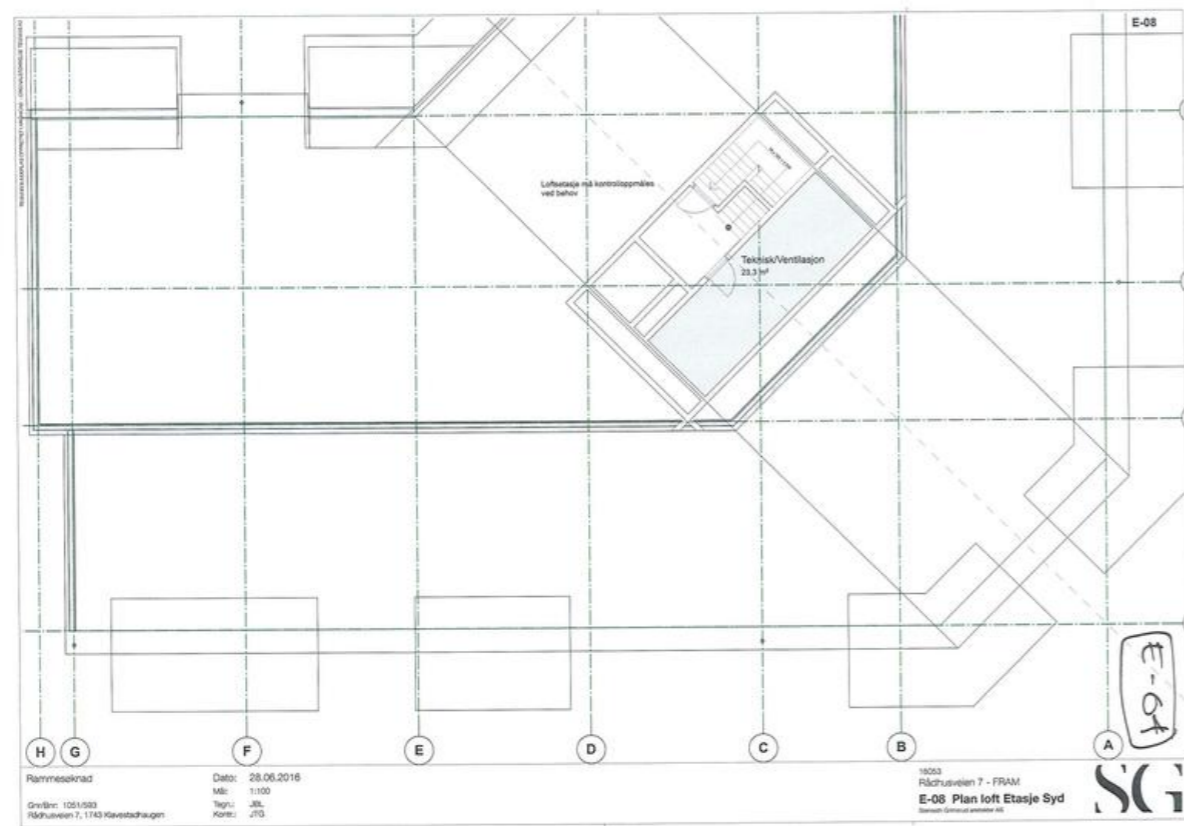
**Beregnet levert energi ved normal klima**

Elektrisitet	3224 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3224 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	60,4 %
--------------------------------------	--------













DNB EIENDOM AS, AVD. SARPSBORG  
V/KENNETH HANSEN STANGE  
KIRKEGATA 24  
1721 SARPSBORG

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 202250110  
Vår referanse: 3783380/26679337  
Bestilling: C3 2025-06-25 (2) 9

Dato  
25.06.2025

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1384495	200	11.12.2017	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

#### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3105 SARPSBORG	1051	593	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1384495/200  
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:17

Side 1 av 2

Sarpsborg Kommune  
Postboks 237  
1702 Sarpsborg  
Org.nr. 938 801 363



**ERKLÆRING OM RETT TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP.**

Undertegnede eier av gnr. 1051 bnr. 593 (fylles ut av kommunen) i Sarpsborg kommune, gir med dette nåværende og framtidige eiere av gnr. 1051 bnr. 817 (fylles ut av kommunen) rett til å ha og vedlikeholde ledninger (og eventuelt anlegg) for vann- og avløp på eiendommen.

Framtidig eiere (rettighetsmottakere) av den fradelte tomteparsell forplikter seg til å utbedre eventuelle skader på rettighetsgivers eiendom ved reparasjon og vedlikehold av anlegget.

Traseen for vann- og avløpsledninger (og eventuelt anlegg), er vist på vedlagte kart, datert 10.11.17.

Andre avtaler :

.....  
.....  
.....

10.11.17  
dato Roenshøgen Borettslag, 919 267 127

Eier av gnr. 1051 bnr. 593 Terje Nicolaysen 210363  
rettighetsgiver personnummer

Eier av gnr. 1051 bnr. 593 Terje Nicolaysen 020471  
rettighetsgiver personnummer

1051/817 Terje Nicolaysen 210363  
rettighetsmottaker personnummer

1051/817 Terje Nicolaysen 020471  
rettighetsmottaker personnummer

Roenshøgen Borettslag II, 919 589 647

Arbeidsforsegling. Fylles ut av ansvarlig utøvelse av rett til å legge vann- og avløpsledninger.



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1384495/200  
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:17

Side 2 av 2



10.11.2017

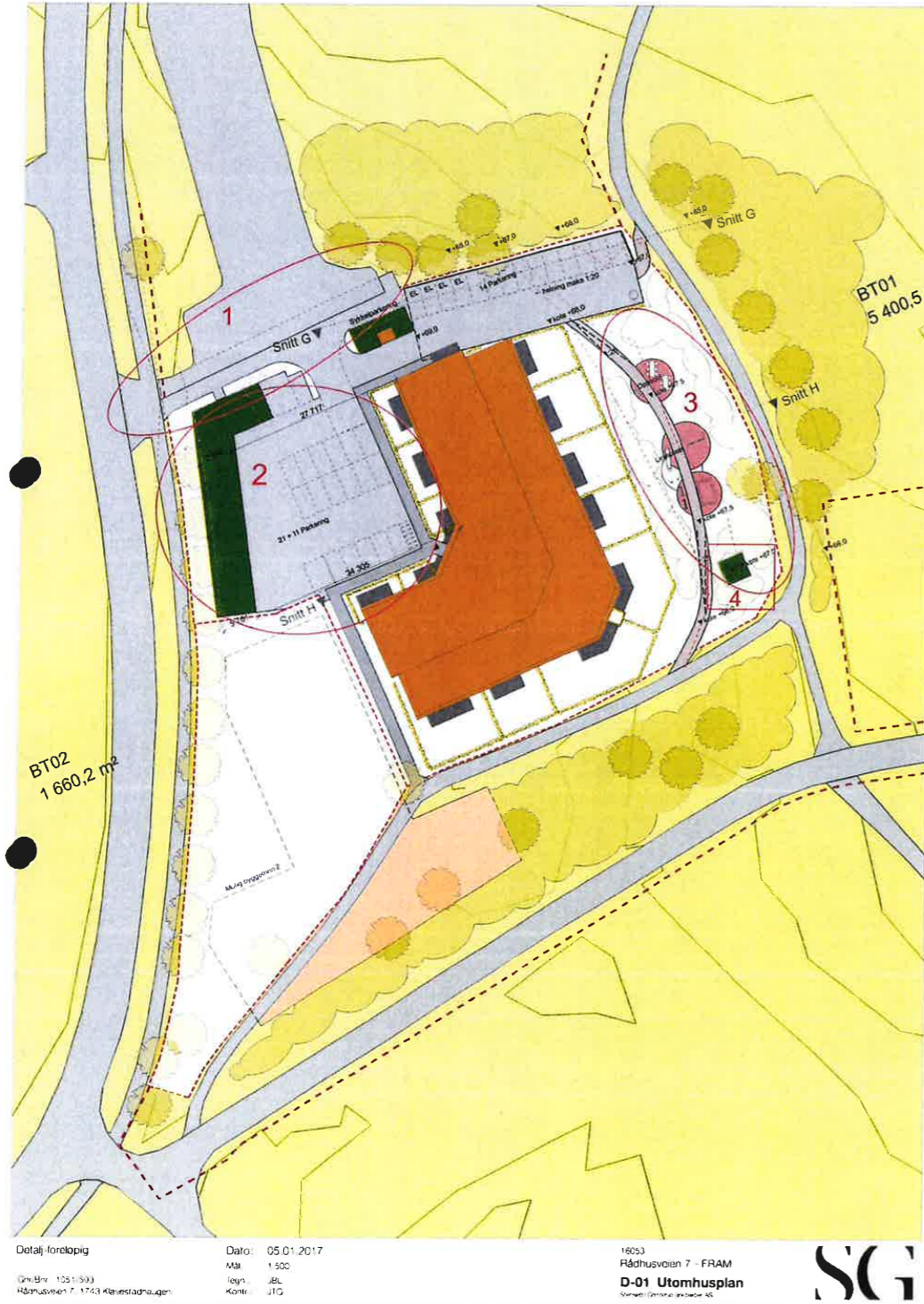
Terje Nicolaysen

Terje Nicolaysen



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1384515/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-06-25 09:18

Side 3 av 3





DNB EIENDOM AS, AVD. SARPSBORG  
V/KENNETH HANSEN STANGE  
KIRKEGATA 24  
1721 SARPSBORG

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 202250110  
Vår referanse: 3783386/26679367  
Bestilling: C3 2025-06-25 (2) 12

Dato  
25.06.2025

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58578	200	15.1.2019	BESTEMMELSE OM VEG

#### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1051	593	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2019/58578/200  
Attestingstidspunkt 2025-06-25 09:18

Side 1 av 2



## ERKLÆRING OM VEIRETT

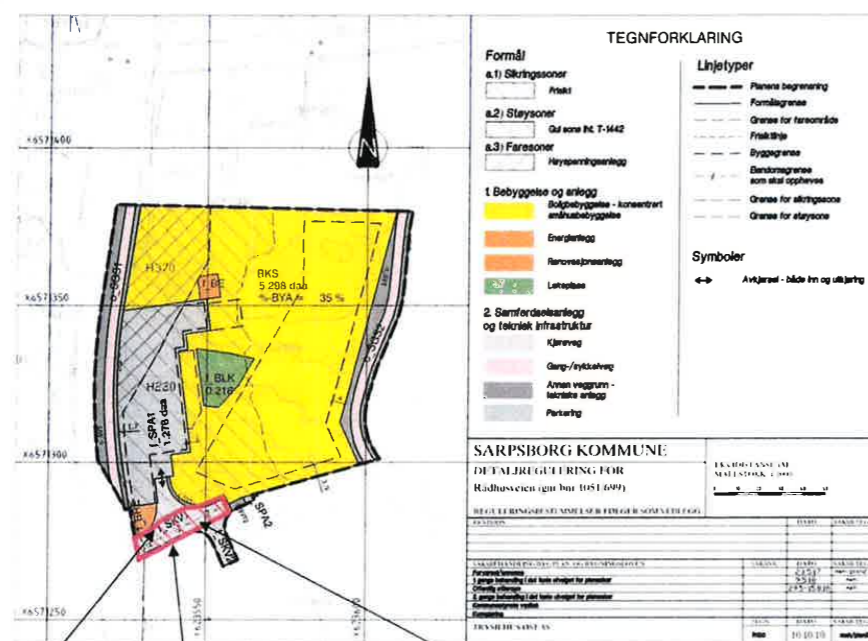


Doknr.: 58578 Tinglyst: 15.01.2019  
STATENS KARTVERK

1. Erklæring om veirett over gnr 1051 bnr 593 ~~snr 1 tom 28~~ og gnr 1051 bnr 699 i Sarpsborg

De som til enhver tid eier gnr 1051 bnr 593 ~~snr 1 tom 28~~ og gnr 1051 bnr 699 har rett til å anlegge, ha liggende, benytte samt utføre nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider av felles adkomstvei på gnr 1051 bnr 593 ~~snr 1 tom 28~~ og gnr 1051 bnr 699 slik markert med rød markering og skravering på kart figur 1.

Figur 1



Gnr 1051 bnr 699 Felles adkomstvei markert og skravert med rødt gnr 1051 bnr 593 ~~snr 1 tom 28~~

## 2. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

De som til enhver tid eier gnr 1051 bnr 593 snr 1 tom 28 og gnr 1051 bnr 699 skal delta i drift og vedlikehold av den felles adkomstvei. Partene er enige om at kostnader iht. ovenstående skal fordeles ut i fra veglovens bestemmelser om fordeling etter bruk.

I de første 18 månedene etter signering av erklæringen kan hver av partene kreve at den felles adkomstvei og herunder vegareal f\_SKV1 fradeles og etableres som et realsameie mellom eiendommene gnr 1051 bnr 593 snr 1 tom 28 og gnr 1051 bnr 699. Kostnader ved drift og vedlikehold av felles adkomstvei på realsameiet skal ved dette også fordeles ut i fra veglovens bestemmelser om fordeling etter bruk. Den av partene som krever etablering av realsameie skal dekke kostnader til fradeling og etablering av realsameie eiendommen. Hver av partene bidrar ved å

Rettigheter Vel Sarpsborg 593 699 M v 181018 v5 (003)

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2019/58578/200  
Attestingstidspunkt 2025-06-25 09:18

Side 2 av 2

legge sitt areal av den felles adkomstvei f\_SKV1 vederlagsfritt inn i realsameiet. Partene skal videre bidra med nødvendige signaturer fra sin side.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 1051 bnr 593 ~~snr 1 tom 28~~ og gnr 1051 bnr 699 i Sarpsborg kommune.

Dato 20.11.2018

*[Handwritten signatures]*

Styret i Moenskogen borettslag 1  
Org. nr. 919 267 127  
For hjemmelshavere til gnr 1051 bnr 593 ~~snr 1 tom 28~~  
If. tinglysningsloven § 13 (6)

*[Handwritten signature]*

Trysilhus Øst AS  
Org. nr. 980 917 401  
Iht. firmaattest  
Hjemmelshaver til gnr 1051 bnr 699

RETTET 11.01.2019 *[Handwritten signature]*

Rettigheter Vel Sarpsborg 593 699 M v 181018 v5 (003)

Side 2 av 2



DNB EIENDOM AS, AVD. SARPSBORG  
V/KENNETH HANSEN STANGE  
KIRKEGATA 24  
1721 SARPSBORG

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 202250110  
Vår referanse: 3783382/26679347  
Bestilling: C3 2025-06-25 (2) 11

Dato  
25.06.2025

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1384515	200	11.12.2017	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

#### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1051	593	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)


Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1384515/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-06-25 09:18

Side 1 av 3


Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Moenskogen Utvikling AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1384515 Tinglyst: 11.12.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Bredmyra 4	
Postnummer: 1739 Poststed: Borgenhaugen	
Fødselsnr./Org.nr.: 994 772 309 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn MOENSKOGEN BORETTSLAG	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 919 267 127

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 0105	Kommunenavn Sarpsborg	Gnr. 1051	Bnr. 593	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr. 0105	Kommunenavn Sarpsborg	Gnr. 1051	Bnr. 817	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pangeheftelse)				
	Navn				
					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

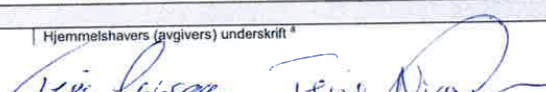
Dato 26/11-17	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
------------------	---

Statens kartverk - veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1384515/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-06-25 09:18

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
Fradelt parsell av gbnr 1051/593 (heretter kalt BT02) gis rett til:	
<p>1.) rett til adkomst/veirett over bnr 593 inn til felles parkeringsareal for bil og sykkel, som vist på vedlagte kart (merket nr. 1). BT02 forplikter seg på lik linje og på samme vilkår som bnr 593 til å bidra økonomisk og faktisk til nødvendig vedlikehold av veilegemet og parkeringsplasser. Kostnader fordeles forholdsmessig ut i fra antall boenheter på hver av eiendommene.</p> <p>2.) rett til tildeling og bruk av 8 gjestparkeringsplasser på bnr 593 i område som anvist på vedlagte kart (merket nr. 2). BT02 forplikter seg på lik linje og på samme vilkår som bnr 593 til å bidra økonomisk og faktisk til nødvendig vedlikehold av veilegemet og parkeringsplasser. Kostnader fordeles forholdsmessig basert på antall parkeringsplasser som er forbeholdt hver av eiendommene.</p> <p>3.) rett til bruk av fellesarealenes lekeplass, oppholdsarealer og felles renovasjonsstasjon (på bnr 593) vist på vedlagte kart (merket nr.3). BT02 forplikter seg på lik linje og på samme vilkår som bnr 593 til å bidra økonomisk og faktisk til nødvendig vedlikehold av lekeplass og oppholdsarealer.</p> <p>4.) rett til påkobling og utnyttelse av varmepumpeanlegget beliggende på bnr 593 (merket nr. 4). Rettigheten omfatter rett til å legge og ha liggende nødvendig ledninger for slik utnyttelse og påkobling. BT02 har selv ansvaret, faktisk og økonomisk for sine egne ledninger, og har delt ansvar med bnr 593 for selve varmepumpeanlegget.</p> <p>5.) rett til plassering av evt.nybygg på parsellen nærmere nabogrensen enn 4 meter mot bnr 593, jf pbl § 29-4, 3.ledd a). Minste avstand til nabogrensen skal likevel være 1 meter, og alle brannkrav som følge av en plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter skal ivaretas på BT02. Det er også BT02 som bærer risikoen for hvorvidt en plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter er gjennomførbart innenfor gjeldende regelverks begrensninger (plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter)</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
6. Underskrifter	
Sted og dato Sarpsborg 26.11.17	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

## Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

### NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

### HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

### HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# BUDSKJEMA - TVANGSSALG

Rådhusveien 7, 1743 Klavestadhaugen. Gnr. 1051, bnr. 593, andelsnr. 15, org.nummer 919267127 i Moenskogen i borettslag, oppdragsnr.: 109250236  
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

## Kjøpesum kr:

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

## Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

## Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

## Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besikket eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:	Navn:		
Personnr:	Personnr:		
Adresse:	Postnr./sted:		
Mob:	E-post:	Mob:	E-post:
Sted/dato:	Sted/dato:		
Signatur:	Signatur:		

- legg kopi av legitimasjon her -

- legg kopi av legitimasjon her -

## ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### Medhjelperen

At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangs selges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

### Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangs selges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

### Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salg fremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. 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.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

### Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

### Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sidegifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

### Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

### Feil og mangler

Når en eiendom tvangs selges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besikter eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:  
1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,  
2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,  
3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og  
4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

*Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål for inngivelse av bud.*



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy  
Johannessen**

Eiendomsmegler  
90 29 97 97  
geir.johannessen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv - Meglerhuset Borg**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no