

PROAKTIV

Innholdsrik bolig over 2 plan

4 soverom - Flislagt bad - Nyere
kjøkken!

HAUGEVEIEN 1





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

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 - BORGENHAUGEN

Innholdsrik bolig over 2 plan - 4 soverom- Flislagt bad - Nyere kjøkken!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haugeveien 1, 1738
Borgenhaugen

Gnr./Bnr.: Gnr. 1048, bnr. 223, andelsnr. 7,
org.nummer 991201556 i Haugeveien ii
borettslag

Prisantydning: 1.400.000,-

Omkostninger: 9.850,-

Andel fellesgjeld: 1.076.756,-

Totalpris: 2.486.606,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 5/4

BRA: 138 m²

BRA-i: 132 m²

BRA-e: 6 m²

TBA: 7 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkeringsmuligheter
på gårdsplass.

Tomt: 1433 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 18.305,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag
felles lån, kommunale avgifter,
eiendomsskatt, tv/bredbånd, forsikring,
vedlikehold, forretningsførsel med mer.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
18	21	22	26
Plantegninger	Leder/megler	Kjerneinformasjon	Vedlegg
96	100		
Kontorets side	Budskjema		



BORGENHAUGEN

Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg - Borgenhaugen

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

Eiendommen er beliggende i et eldre og etablert boligområde på Nordberg.

Området er barnevennlig og rolig med gangavstand til barnehage og skole, idrettsplass og nærbutikk.

Bussholdeplass med offentlig kommunikasjon til Sarpsborg og Fredrikstad ligger like i nærheten.

Det tar ca. 5 minutters kjøring med bil til Sarpsborg sentrum.

Det er også kort vei til bl.a. idrettshall, fotballbane, treningssenter og Hevingen 18-hulls golfbane.

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Haugeveien Linje 133, 143	1 min 0.1 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 34 min

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen PostNord	18 min 1.4 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	21 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	7 min
🏪 Apotek 1 Iseveien	21 min

SPORT

⚽ Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
⚽ Mobakken idrettsplass Fotball	12 min 0.9 km
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	18 min
🏊 Sports Club Sarpsborg	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Iseveien Senter, Sarpsborg	19 min
------------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum: Kjør over Sarpebrua og rett frem i første rundkjøring. Kjør forbi Hafslund Hovedgård som ligger på høyre side, og ta av første vei til høyre inn på Haugeveien. Eiendommen er så beliggende på høyre hånd etter ca. 650 meter.

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.

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



SKOLER

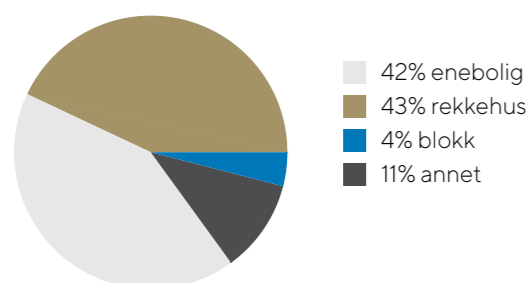
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	17 min 1.6 km
Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	5 min 2.9 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	6 min 2.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	7 min 2.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.4 km

BARNEHAGER

Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Skogro barnehage (0-5 år) 108 barn	6 min 0.6 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 0.8 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL HAUGEVEIEN 1

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av betongtakstein og folie.

Renner og nedløp i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og mur konstruksjon fra byggeår.

Det er trepanel og puss utvendig.

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med undertak av bord.

Det er misfarging på undertak. Synlig fra loftet.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Opplyst av eier er fra rundt 2019 og 2023.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Veranda i trekonstruksjoner.

Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundament.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 09.08.25, 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:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt avvik i 1. etasje, gangen ca. 20 mm., soverom ca.35 mm. 2. etasje, gangen ca. 23 mm. på 2 meter. Stue ca. 30 mm. Det er skjevheter i overflater i kjeller Over 30 mm. er TG.3. Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille. Det er vanlig at det forekommer avvik på hus som ble bygd på den tiden, og som ikke er nevnt her.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Peis har ikke vært i bruk av denne eier. Ukjent tilstand.

- Brann tekniske forhold: Det settes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3 når det ikke er brannslukker, eller den er eldre enn 10 år.

TG 2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendige overflater: Overflater mulig rundt år 2000 årene eller eldre. Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rom under terreng: Kjeller fremstår som fra byggetiden Det er saltutslag på vegger. Dreneringen er eldre. Det er registrert typisk "kjellerlukt".

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

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

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

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-tilsyns rapport siste 5 år. Et anlegg vurderes til 40 års levetid, TG.2 gis når man er over halvveis.

- Overflater vegger og himling bad: Vegger i badet har ukjent tettesjikt/membran. Det er skruerull i fliser.

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

- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Sanitærutstyr og innredning bad: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Har en standard fra byggetider, og har normal slitasje med hensyn til alder.

- Ventilasjon bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er skruerull etter innredning på vegger.

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

Parkering

Parkeringsmuligheter på gårdsplass.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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



megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Innhold

Leilighet over 2 plan som inneholder:

1. etasje: Entre, gang og soverom.
2. etasje: Trapperom, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 132 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm
- Totalt BRA: 138 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 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

Velkommen til en romslig bolig over to plan beliggende i en flermannsbolig på Nordberg. Her bor du i et rolig område med kort vei til Hafslund og gode kommunikasjoner.

Vi ønskes velkommen inn via en veranda hvor varme og gode sommerdager kan nytes. Inngangspartiet fører inn til en praktisk gang og et soverom med plass til garderobe. God plass til en praktisk garderobe også i gang.

I hovedetasjen finner vi boligens oppholdsrom. Her ligger en romslig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe,

samt en koselig peis som skaper en lun atmosfære.

Kjøkkenet er moderne og oppgradert i 2020, med mørke høyglansfronter og integrerte hvitevarer. Fliser mellom benk og overskap gir et stilrent preg. Det er plass til et lite frokostbord på kjøkkenet.

Badet er romslig og delikat med fliser på gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar dusjkabinett, toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Downlights i himling.

I denne etasjen finner du også tre fine soverom som gir boligen totalt fire soverom. Perfekt for både familier og dem som ønsker hjemmekontor eller gjesterom.

Boligen fremstår som både romslig og innholdsrik, med hele fire soverom, stor stue, moderne kjøkken og flislagt bad. En flott bolig med gode løsninger.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og ved. Det er varmekabler i gulv på badet.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til



STUE

Romslig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe, samt en koselig peis som skaper en lun atmosfære.



KJØKKEN

Kjøkkenet er moderne og oppgradert i 2020, med mørke høyglansfronter og integrerte hvitevarer. Fliser mellom benk og overskap gir et stilrent preg. Det er plass til et lite frokostbord på kjøkkenet





BAD

Badet er romslig og delikat med fliser på gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar dusjkabinett, toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Downlights i himling



SOVEROM

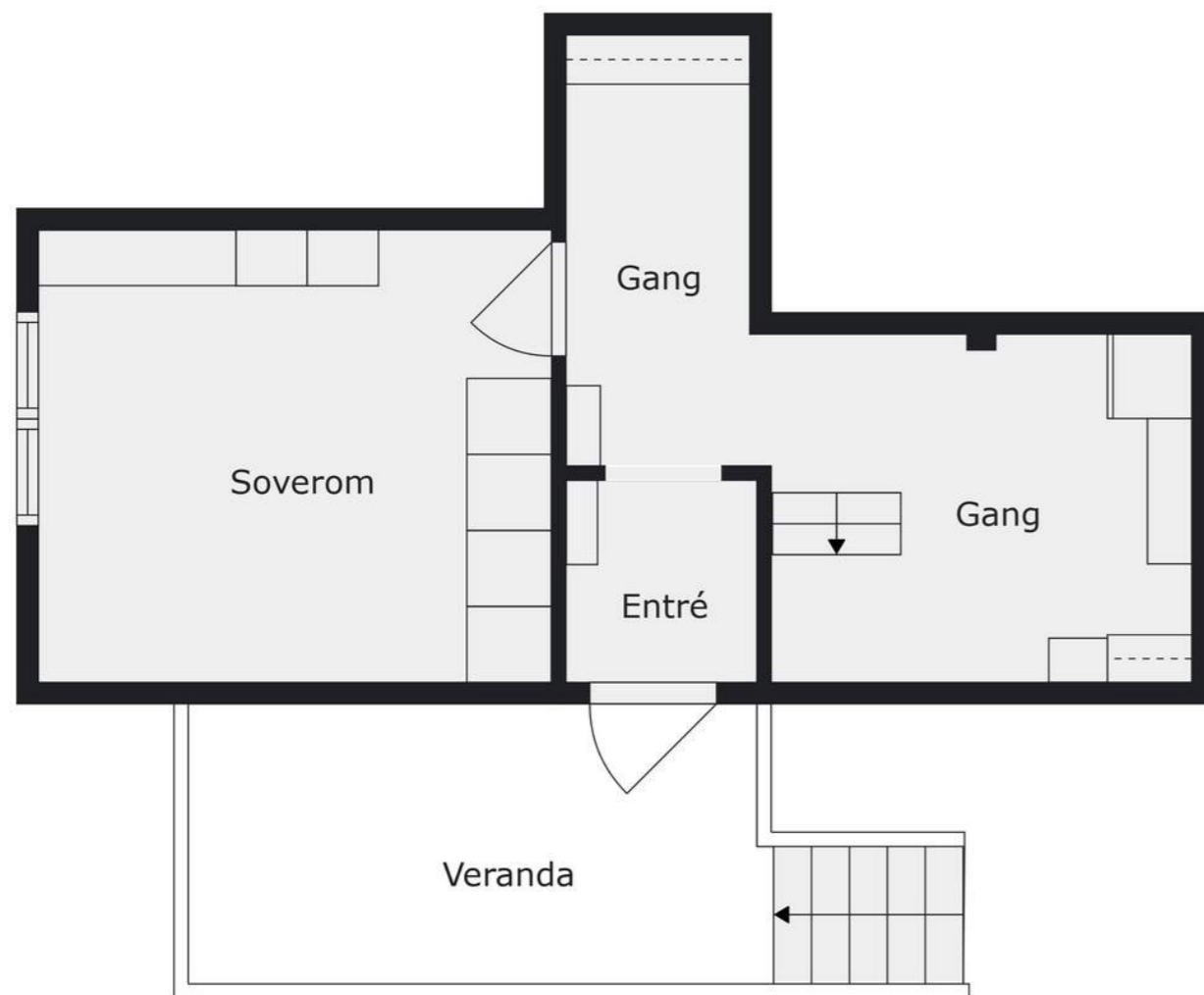
Det er totalt 4 soverom i boligen. Ett finner du i 1. etasje, de tre andre ligger i 2. etasje.

Perfekt for både familier og dem som ønsker hjemmekontor eller gjesterom.

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

"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:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig.

Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 433 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er opparbeidet med noe plenareal. Det meste av tomten er oppgruset og benyttes til parkeringsplass.

Parkering

Parkeringsmuligheter på gårdsplass.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Haugeveien ii borettslag, Orgnr.: 991201556
Andelsnr.: 7

Andel fellesgjeld: 1076756, Andel fellesformue: 78349, Total gjeld: 5739214, Oppdatert pr: 01.08.2025

NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 1 076 756,-

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.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer.

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk.

Dyrehold

Det skal sendes søknad til styret om dyrehold.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Premie: 81566152

Sikringsordning

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet orettslagenes Sikringsordning AS.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 022 716 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 090 862 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 18 305,-
Felleskostnader inkluderer: Renter og avdrag felles lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, tv/bredbånd, forsikring, vedlikehold, forretningsførsel med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 01.08.25 kr 1 076 756,-
Andel fellesformue kr. 78 349,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 01.08.2025 kr 5 739 214,-

Lånene er fordelt som følger:
Lånenummer: 12135950899, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.08.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 01.08.2025: 5 739 214
Andel av saldo: 1 076 757
Første termin/første avdrag: 30.03.2018
(siste termin 30.12.2041).
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - Ikke IN
Evtnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendringer av deler av forretning i 1. etasje til 2 leiligheter, tilbygg 1. etasje og påbygg av 2 leiligheter i 2. etasje, datert 22.05.2002.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omhandles av bestemmelser til reguleringsplan Bede/Navestad. Denne planen er foreslått opphevet.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 7 Orgnr. 991201556 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 400 000,- (Prisantydning)
1 076 756,- (Andel av fellesgjeld)

2 476 756,- (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)
8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 850,- (Omkostninger totalt)

2 486 606,- (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**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

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

Seyyed Ali Alawi

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 92.200,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

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: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
19.8.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1048, bnr. 223
- Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 03.08.2025 Rapportdato: 09.08.2025 Oppdragsnr.: 15333-1855 Referansenummer: HR1325
Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen Vår ref:



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.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 2 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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
- bagatelmessige 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 3 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk tekst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 4 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk tekst

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og folie.
Renner og nedløp i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og mur konstruksjon fra byggeår.
Det er trepanel og puss utvendig.
Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med undertak av bord.
Det er misfarging på undertak. Synlig fra loftet.
Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.
Opplyst sv eier er fra rundt 2019 og 2023.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Veranda i trekonstruksjoner. Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundament.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er begrenset besiktiget overfalter gulv, da de er dekket til med tepper.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong dekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Kjeller under huset. Bod og felles rom.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra 2000 årene.
Badet fliser på vegger og gulv.
Varmekabler og spotter.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med høyglans på overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er eldre vannledninger og fra rundt 2000 tallet.
Det er eldre avløpsledninger og fra rundt 2000 tallet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er elektrisk anlegg med automat sikringer.
Felles sikring skap i kjeller med skru sikringer.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

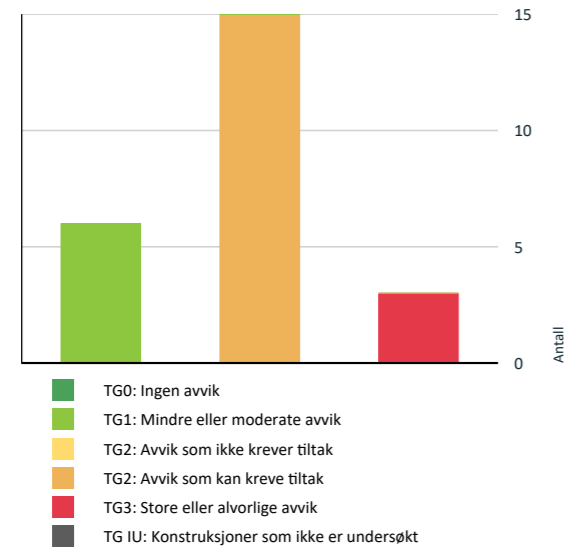
Side: 5 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

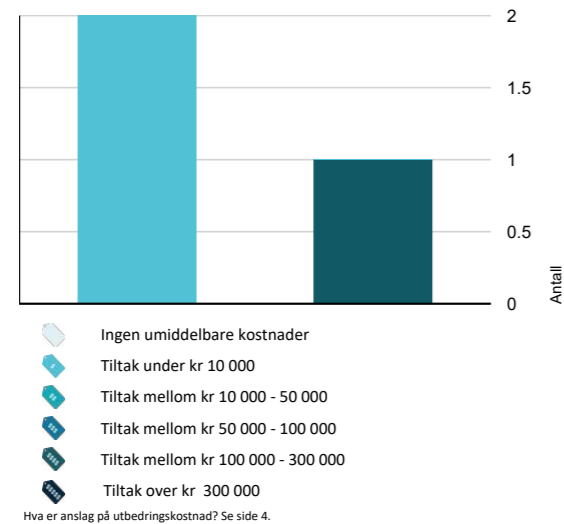
Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 6 av 19

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 7 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt ut fra alder.

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget/sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbygging. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og folie.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og mur konstruksjon fra byggeår.
Det er trepanel og puss utvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon med undertak av bord.
Det er misfarging på undertak. Synlig fra loftet.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.
Opplyst sv eier er fra rundt 2019 og 2023.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjoner. Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundament.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på balkong.
Registrert vanlig elde slitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Det er begrenset besiktiget overfalter gulv, da de er dekket til med teppe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater mulig rundt år 2000 årene eller eldre.
Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Eventuell behov for oppussing og modernisering av innvendig overflater, må vurderes av den enkelte.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong dekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik i 1. etasje, gangen ca. 20 mm., soverom ca.35 mm.
2. etasje, gangen ca. 23 mm. på 2 meter. Stue ca. 30 mm.
Det er skjevheter i overflater i kjeller
Over 30 mm. er TG.3.
Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille.
Det er vanlig at det forekommer avvik på hus som ble bygd på den tiden, og som ikke er nevnt her.
Det er ikke flyttet på møbler, teppe og lignende.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger tidligere i huset. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Peis og peis har ikke vært i bruk av denne eier.
Ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Pga. pipens alder må det forventes med tiden at røykrør må rehabiliteres/monteres stålrør.
Kontroller ytterligere pipe og peis før bruk, og gjør tiltak ved behov.
Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under huset. Bod og felles rom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"
• Det er avvik:

Kjeller fremstår som fra byggetiden
Det er salt utslag på vegger.
Dreneringen er eldre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Det er borettslaget som har ansvaret og tar kostnader med eventuelt oppgraderinger rundt kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:



TG 1 Innvendige dører

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk taket

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra 2000 årene.
Badet fliser på vegger og gulv.
Varmekabler og spotter.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.
Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i badet har ukjent tettesjikt/membran.
Det er skruerull i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak når badet fornyes.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er nærmest plant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk plassert under dusjkabinett. Ingen tilgang til kontroll ovenfra og ned, det kan bli skader rundt dusjkabinettet, om det prøves å flyttes.
Det er ingen synlig sluk membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk taket

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Har en standard fra byggetider, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt må man kunne forvente behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til utstyrets alder og forventede normale levetid og brukstid.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefalt luftespalte i dør er 1 cm over dørens bredde.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.
Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 9.7 % på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruerull etter innredning på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller ytterligere veggen, når våtrommet fornyes, gjør tiltak om det er nødvendig



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med høyglans på overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannledninger og fra rundt 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsledninger og fra rundt 2000 tallet.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med automat sikringer. Felles sikring skap i kjeller med skru sikringer.

Elektrisk oppvarming varmekabler ovner.

Er ikke funksjonstestet.

Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil. Det må forventes at det kan komme påkostninger bla. på det som er eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Denne eier opplyser at det ikke er utført noe fra 2020. Hva som er utført av tidligere eiere er det ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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?

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 12 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Spotter på badet bør festes til taket.

Generelt om anlegget

7. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

Inntak og sikringskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

9. 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 kostnadsestimat kr 12.000.- er kun satt ut fra kontroll. Av el. anlegget.

Oppgraderinger og fornyelse av det elektriske anlegget kommer i tillegg til den kostnadsestimat summen.

Generell kommentar

Et anlegg vurderes til 40 års levetid, TG.2 gis når man er over halvveis.



Felles sikring skap i kjeller



1 TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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?
Ja Det settes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3. Når det ikke er brannslukker, eller den er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er eldre drenering, det er borettslaget som holder i denne.

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 13 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong 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).
Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 14 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	26			26	7
2. etasje	106			106	
Kjeller		6		6	
SUM	132	6			7
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Soverom		
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue, Bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar:

Det er ingen ny type branncelleinndeling, og lyd krav mellom boenhetene utifra dagens byggeteknisk forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Soverommet i 1 etasje er lite egnet til bruken, grunnet manglende ekstra rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	132	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 15 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2025	Tom Gjerlaugsen Seyyed Ali Alawi	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	223		0	1433 m ²	Areal er tatt ut fra tidligere salg. Det er felles tomt.	Eiet

Adresse

Haugeveien 1

Hjemmelshaver

Haugeveien li Borettslag

Kommentar

Borettslaget ha 2 stk. 1048/136, 1048/223.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7/HAUGEVEIEN II BORETTSLAG	991201556	7	Sarpsborg og Omegns boligbyggelag	Alawi Seyyed Ali

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	578 000	78 349 31.12.2024	1 076 756 01.08.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		4 011 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	63 755 Langsiktig gjeld (+):	+ 5 739 214
Disponible midler:		-59 744 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	5 739 214

Kommentar

Ajourført langsiktig gjeld pr. 01.08.2025

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 16 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Nordberg. Det er kort avstand til barn-e og ungdomsskole på Hafslund. Det er også egen barneskole på Bede. Barnehage i umiddelbar nærhet. Kort avstand til butikker og til idrettsanlegg. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet

Adkomstvei

Kjør ned Haugeveien ved Hafslund hovedgård/Hafslund kapell. Følg veien rett frem forbi første avkjørsel. Eiendommen ligger på høyre side rett etter denne avkjørselen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt med alle andelsinnehaverne. Tomten er opparbeidet med noe plenareal. Det meste av tomten er oppgruset og benyttes til parkeringsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81566152			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

Side: 17 av 19

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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 tjenestetyper.

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Haugeveien 1, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 223
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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.: 15333-1855

Befaringsdato: 03.08.2025

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/HR1325>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Haugeveien 1, 1738 Borgenhaugen

01 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugeveien 1	Haugeveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September i 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har kjøpt boligen for 5 år siden og bodde her hele denne perioden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Alawi, Seyyed Ali

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Vinduene- utvendig vegene - tak - gjerde og ventilasjon

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vinduene i boligen ble skiftet ut for tre år siden. Kledningen (panelet) på to av de utvendige veggene ble byttet for to år siden, og fasaden ble malt i fjor. Det er installert ventilasjon i soverommene i både første og andre etasje, samt i stuen. Balkongen i første etasje ble utstyrt med nytt rekkverk for fire år siden. Taket ble vasket av faglært personell. Alt nevnt arbeid, med unntak av belegningsstein ved inngangspartiet, er utført av kvalifiserte fagfolk

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tone dør og vindu firma

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Belegningssteinen ved inngangspartiet er lagt av eier selv. I tillegg er det utført mindre oppgraderinger som etablering av stativ for avfallsdunker og rydding av hagen med småstein og sand.

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Usikkert på årstallet.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det er installert ventilasjon i soverommene i både første og andre etasje, samt i stuen.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tone vindu og dør firma

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95162952



Egenerklærings skjema

Name: Alawi, Seyyed Ali Date: 2025-08-01

Identification:
 Alawi, Seyyed Ali

Egenerklærings skjema

Signed by:
Alawi, Seyyed Ali 01/08-2025 13:02:18 BANKID

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sindre Olsen Vevelstad

Dato utkjørt: 01.08.25 Side 1 av 2

Haugeveien II borettslag	Vår ref.: 504/7	Fødselsdato eier: 05.09.1971
Haugeveien 1	Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	
1738 BORGENHAUGEN	Eiere: Seyyed Ali Alawi	
Organisasjonsnr: 991 201 556	Andelsnr: 7	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 18 305

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	9 872
	Renter	5 141
	Avdrag	3 292

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 076 756	Gjeld siste årsoppg.:	1 096 764
Klient ajourf. lån:	5 739 214,28	Klient gj. s. årsoppg.:	5 845 858

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135950899, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.08.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 01.08.2025: 5 739 214

Andel av saldo: 1 076 757

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2041)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - Ikke IN

Evtnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tommy Widlund

Adresse: Ulfhilds gate 4

Postnr/-sted: 1707 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 91571115

E-post: tommy@widlund.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.08.2025

Utestående saldo:	18 305		
Felleskostnader:	18 305	Restanse:	18 305
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 096 764	Andre inntekter:	4 011
Annen formue:	78 349	Utgifter:	63 755		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	578 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1965
 Gårds/bruksnr: 1048/136, 1048/223
 Bygningstype: Rekkehus

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sindre Olsen Vevelstad

Dato utkjørt: 01.08.25 Side 2 av 2

Haugeveien II borettslag	Vår ref.: 504/7	Fødselsdato eier: 05.09.1971
Haugeveien 1	Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	
1738 BORGENHAUGEN	Eiere: Seyyed Ali Alawi	
Organisasjonsnr: 991 201 556		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1433

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81566152

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.05.2007	Første innflytting:	15.05.2007	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Andel 7		
Fasiliteter:					

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Trivselsregler for Haugeveien II Borettslag

- Innledning.** Trivselsreglene har til hensikt å sikre ro og orden og å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Om alle tar hensyn til hverandre, er sannsynligheten for at uoverensstemmelser oppstår mye mindre.
- Bruk av boligen.** Andelseieren eller den andelseieren overlater bruken av boligen til, skal behandle boligen, ytre rom, felles rom ute og inne, samt eiendommen for øvrig med aktsomhet.
Den enkelte beboer plikter å sørge for at egen adferd, og andre som får adgang til boligen og området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de andre beboerne. Innvendig forandringer av boligen må utføres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Fellesarealer.** Alle beboere plikter å medvirke til å holde boligområdet pent og ryddig. Enhver må rydde opp etter seg og sine besøkende og ta ansvar for felles anlegg. Søppelsekker eller avfall skal ikke stå på fellesområdet.
- Søppel og renhold.** Avfall skal behandles i henhold til Sarpborg kommunes enhver tid gjeldende bestemmelser. Dette er noe den enkelte beboer plikter å sette seg inn og å følge. Sarpborg kommune har kildesortering og har miljøstasjoner flere steder i byen. Avfall og søppel som ikke kan kastes i egen avfallsdunk, leveres sortert på nærmeste miljøstasjon.
- Ro.** Man bor tett og det må derfor tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Alminnelig nattero er mellom kl 23.00 og kl 07.00. Hamring, banking og annet støyende arbeider bør unngås etter kl 22.00 på hverdager og på søn. og helligdager før kl 13.00 og etter kl 18.00. Ved selskap, si fra til naboene og vis hensyn.
- Biler i fellesmiljø.** Bilkjøring skal ikke foregå på gårdsplassen. Kun av og pålessing. Bilen parkeres på anvist plass. De samme reglene gjelder for besøkende.
- Dyrehold.** Dyrehold er ikke tillatt og kan bare godkjennes etter begrunnet søknad. Søknaden sendes styret. Dyr må ikke anskaffes før godkjenning er gitt. Avslag må respekteres.
- Andre forhold.** Ved grilling på balkong må det ikke benyttes kull/tennvæske. Tøking og lufting av tøy må ikke foregå over balkongrekkverk eller være til sjenanse for naboen. Har borettslaget anvist tørkeplass, bruk denne. Tøy må ikke henge ute på lørdager etter kl 18.00 og på søn. og helligdager. Ta inn tøy om natten slik at tyveri unngås.

Vis hensyn - og har du noe å klage på, ta det opp med styret i skriftlig form!

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE HAUGEVEIEN II BORETTSLAG

Borettslag:	Haugeveien II
Organisasjonsnr.	991201556
Adresse:	Haugeveien
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagts medlemmer:	Nei
Medlemskap i boligbyggelaget:	Nei
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i sameiet med skriftlig søknad
Dyrehold:	Søknad til styret.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoller.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink. mva, forkjøpsrett gebyr kr 8 212,-ink. mva overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som forretningsfører har om borettslaget.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

VEDTEKTER

For Haugeveien II borettslag org. nr. 991 201 556

vedtatt på Ekstraordinær Generalforsamling den 23.11.2017, sist endret den

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haugeveien II borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 stk av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

3

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

4

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet**7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og andre medlemmer med varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

5

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

6

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Årsmelding for 2024 Haugeveien II borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Haugeveien II borettslag ligger i Sarpsborg kommune
Borettslaget består av 7 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Tommy Widlund, Ulfhilds gate 4
Styremedlem, Seyyed Ali Alawi, Fasanveien 35g
Styremedlem, Ove Helgerud, Haugeveien 1
Varamedlem, Hege Skauen, Haugeveien 1

Møtevirksomhet:

Det har i perioden ikke vært avholdt noen ekstraordinære generalforsamlinger

Det har vært avholdt jevnlige styremøter etter behov hvor protokollerte saker har vært behandlet.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

- * Utskiftning av vinduer og dører
- * Malt ferdig hele trefasaden
- * Pusset, reparert og malt mur på endevegg.
- * Maling av rekkverk på baksiden

Saker under arbeid og planlegging:

Bytte 2 vinduer på baksiden

Se på utbedring av de andre murflatene

Generelt årlig vedlikehold av bygning og fellesområde

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Utskifting av vinduer, dører samt maling av fasade

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Borettslaget fremstår nå fasademessig som godt vedlikeholdt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Resultatregnskap				
Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNEKTER				
Inndekning av felleskostnader	498 300	498 300	332 196	523 215
Kapitalinntekter	539 748	539 755	488 004	539 360
Sum inntekter	1 038 048	1 038 055	820 200	1 062 575
KOSTNADER				
Personalkostnader	1 637	29 935	1 410	4 935
Styrehonorar	2 10 000	10 000	10 000	35 000
Energi, strøm, olje, gass	11 416	10 000	9 988	12 000
Eiendomsskatt	15 664	17 000	15 664	18 000
Inventar	0	15 000	4 500	10 000
Vedlikehold	4 1 288	28 400	19 794	29 600
Servicekontrakter, HMS, Brann	9 143	9 550	8 625	10 000
Periodisk vedlikehold	5 237 544	0	141 621	50 000
Revisjonshonorar	3 948	980	932	1 020
Forretningsførerhonorar	36 396	36 500	34 333	37 960
Kontorrekvi, telefon, porto	40	1 000	24	1 000
TV bredbånd	58 619	58 250	55 933	61 100
Kontingenter boligbyggelag og NBBL	176	200	176	200
Forsikring	40 121	42 730	36 593	46 725
Kurs	4 990	4 000	0	10 000
Kommunale avgifter	6 83 091	109 700	91 396	120 000
Bankgebyrer	2 068	2 000	1 584	2 000
Andre kostnader	7 860	2 000	650	2 000
Sum driftskostnader	514 000	377 245	433 223	451 540
Driftsresultat	524 048	660 810	386 977	611 035
FINANSINNT- OG KOSTNAD				
Utbytte fra Gjensidige	3 428	0	2 779	0
Renteinntekter	21 380	192	14 328	212
Rentekostnad	340 711	341 715	281 259	329 110
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-315 903	-341 523	-264 152	-328 898
Årsresultat	208 145	319 287	122 825	282 137
Disponeringer:				
Overført til egenkapital	208 145	0	122 825	0
Sum disponering	208 145	0	122 825	0

Haugeveien II borettslag

Side 7 av 17

Balanse		
Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomt	8 800 000	800 000
Bygninger	9 9 403 000	9 403 000
Sum varige driftsmidler	10 203 000	10 203 000
Sum anleggsmidler	10 203 000	10 203 000
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.	60 143	0
Sum fordringer	60 143	0
Bankinnskudd og kontanter		
Innstående på driftskonto	392 142	478 137
Sum bankinnskudd og kontanter	392 142	478 137
Sum omløpsmidler	452 285	478 137
SUM EIENDELER	10 655 285	10 681 137

Haugeveien II borettslag

Side 8 av 17

Balanse			
	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 665 751	1 457 605
Sum opptjent egenkapital		1 665 751	1 457 605
Sum egenkapital		1 700 751	1 492 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	5 845 858	6 049 327
Borettsinnskudd	11	3 074 000	3 074 000
Sum langsiktig gjeld		8 919 858	9 123 327
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 676	23 583
Leverandørgjeld		0	41 621
Sum kortsiktig gjeld		34 676	65 204
Sum gjeld		8 954 534	9 188 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 655 285	10 681 137
Pantestillelser		10 203 000	10 203 000

Haugeveien II borettslag

Side 9 av 17

Årsregnskap for Haugeveien II borettslag

2024

Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	412 933	290 108
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	208 145	122 825
Avdrag lån	-203 469	0
B. Årets endringer disponible midler	4 676	122 825
C. Disponible midler UB	417 609	412 933
Omløpsmidler	452 285	478 137
Kortsiktig gjeld	34 676	65 204
Disponible midler	417 609	412 933

Side 10 av 17

Årsregnskap for Haugeveien II borettslag

2024

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn vaktmester	199	0
Arbeidsgiveravgift	1 438	1 410
Sum	1 637	1 410

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar og time lønn for utført vaktmesterarbeid.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	10 000	10 000
Sum	10 000	10 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	948	932
Sum	948	932

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Side 11 av 17

Årsregnskap for Haugeveien II borettslag

2024

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 288	19 794
Sum	1 288	19 794

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	237 544	141 621
Sum	237 544	141 621

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Utbedring av fasade, bytting av 4 vinduer, boddør og ytterdør. Samt utført malerarbeid

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	860	650
Sum	860	650

Note 8 - Tomt

	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	800 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	800 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	800 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Side 12 av 17

Årsregnskap for Haugeveien II borettslag

2024

Note 9 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 403 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 403 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 403 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Note 10 - Langsiktig gjeld

	DNB Bank ASA
Kreditor:	Fellesgjeld ved oppføring av bygning
Formål:	12135950899
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2018
Opptaksår:	5.70 %
Rentesats:	31.12.2041
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	6 650 000
Lånesaldo 01.01:	6 049 327
Avdrag i perioden:	203 469
Lånesaldo 31.12:	5 845 858

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	3 074 000	3 074 000
Sum	3 074 000	3 074 000

Resultat og balanse med noter for Haugeveien II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Haugeveien II borettslag

Styreleder	Tommy Widlund (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Seyyed Ali Alawi (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Ove Helgerud (sign.)	18.02.2025



Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Haugeveien II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Haugeveien II Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap for 2024 Oppstilling over endring av disponible midler Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 46.67.xxx.xxx

2025-02-20 08:37:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WW71M-3GUV8-TUEVY-EZOK4-6HEMO-60B58

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 17 av 17

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haugeveien II borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 17:30 - Lions Skjeberg, Vernerveien 5, 1743 Klavestadhaugen.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 13.mars 2025

Antall fremmøtte: 3

Antall stemmeberettigede: 3

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 3

Fra Halden boligbyggelag møte: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Ove Helgerud

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Haugeveien II borettslag.

Side 1/3

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 35 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 2 100,-

Honorar til styremedlemmer ble regulert opp med 4,1% og rundet opp til nærmeste hele hundre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Tommy Widlund ble valgt for 2 år i 2024 - Gjenstår 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Ove Helgerud ble valgt for 2 år i 2024 - Gjenstår 1 år

Styremedlem Seyyed Ali Alawi ble gjenvalgt for 1 år

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år: Hege Skauen ble gjenvalgt.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Tommy Widlund

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag

Møte hevet: 17:40

Dokumentet er signert av:

Møteleder Eli-Margrethe Åkerman (sign.) 27.03.2025

Protokollvitne Ove Helgerud (sign.) 27.03.2025



SARPSBORG KOMMUNE

Melding om administrativt vedtak.

Eriksen Byggeservice AS

Grankollen 13
1747 Skjeberg

Deres ref.:

Vår ref.:
01 / 693 / 11 / TAB
L42 & 18

Dato:
22/05/2002

Ferdigattest - gnr 1048 bnr 136 - Haugeveien 1 - Eriksen Eiendom AS

Tiltak:

Ferdigattest gis for bruksendring av deler av forretning i 1. etasje til 2 leiligheter, tilbygg 1. etasje og påbygg av 2 leiligheter i 2. etasje på eiendommen gnr 1048 bnr 136 – Haugeveien 1

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerkjøring(er) med mer, mottatt 10.04.2002

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

I følge kontrollerkjøring fra Eriksen Byggeservice as og Greåker VVS as er det ikke registrert mangler.

Tove M. Åsberg
Tove M. Åsberg
Avd.ing.

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet

Sarpsborg kommune
Postboks 237, 1702 SARPSBORG
Tlf. sentralb.: 69 11 60 00 Telefax: 69 15 00 13
Informasjon tlf. 69 11 60 11
E-post: postmottak@sarpsborg.com Web: www.sarpsborg.com
Foretaksregisteret NO 938 801 363 MVA

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen
Skjeberg rådhus
Tlf: 69 11 65 20 Telefax: 69 11 65 48
Besøksadresse: Skjeberg rådhus, Rådhusveien 17

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

MOTTATT
10 APR. 2002
POST/ARKIV

Bygningen: (fylles ut av kommunen)
Kommunens saknr.:
Side: av

TEKNISK SEKTOR
09.04.2002

Anmodningen gjelder			
Eiendom/byggested	Gnr. 1048	Bnr. 136	Festnr. Seksjonsnr.
	Adresse Haugeveien 1		Postnr. 1738 Poststed BØRGENHAUGEN

Det anmodes om
 FERDIGATTEST
 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket (Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for)

Gjenstående arbeider

Anngi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

TEKNISK SEKTOR
01/693
10
100402 TRS
5L42R18
Pgm 1048 bnr 136

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmegruppe
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D		X
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E		X
Kontrollerkjøring(er)	G	1 3	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I		X
Andre vedlegg	J		X

Vedlegg

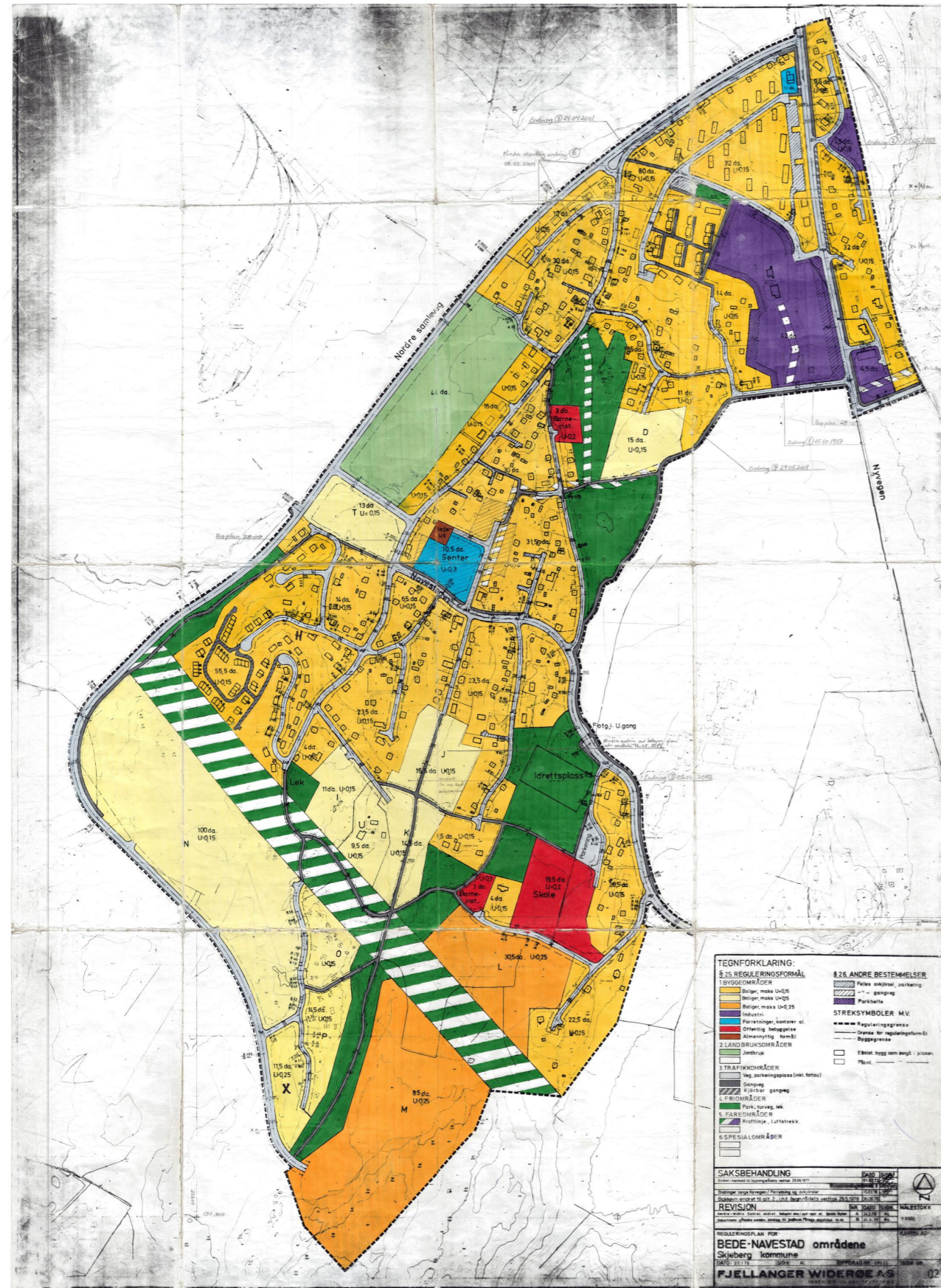
Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak Eriksen Byggeservice AS

Dato 9/4-02 Underskrift *Stig Eriksen*

Overtas med blokkbokstaver STIG ERIKSEN

(g) NBR nr. 5187 Juni-2001 Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse Byggsafe as



Bede / Navestad

28-03



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BEDE / NAVESTAD

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet reguleres med følgende formål:

- F Bygeområder
- F Trafikkområder
- F Friområder
- F Fareområder
- F Landbruksområder.
- F Spesialområder
- F Fellesområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 13.02.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 24.02.1987, 09.02.2001, 05.03.2002, 30.12.2003, 01.09.2009, 22.03.2012

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for områdene D, I, J, K, L, M, N, O, P, T, U og X foreligge detaljert bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 godkjent av bygningsrådet.

§2. **Områder for boligbebyggelse.**

- a). I områdene L, M, X og K – nordre del, kan det oppføres rekke- og atriumshus i inntil 2 etasjer inklusiv eventuell sokkeletasje. *(endret i Det faste utvalget for plansaker i møte 05.03.2002)*
- b). I de øvrige områder kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c). For frittliggende bolighus skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d). For rekkehus og atriumshus skal det avsettes plass til 1 garasje pr. leilighet samt oppstillingsplass for 1 bil pr. 4. leilighet. Garasjer og parkeringsplasser bør utføres som fellesanlegg.
- e). Rekke- og atriumshus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- f). Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§3. **Område for offentlig boligbebyggelse.**

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§4. **Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.**

- a). Forretnings-, kontor- og serviceanlegg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

- b). Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c). Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- d). Parkeringsbehovet for bedehuset skal dekkes på senterområdet.

§5. **Friområder.**

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§6. **Område for industri.**

- a). Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b). Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.
- c). Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.
- d). Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer.
- e). Den tillatte utnyttelsesgrad er 0.8. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring uten bygningsrådets samtykke.
- f). I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- g). Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte mot veg kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- h). Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² gulvflate for lager.

§7. **Fellesbestemmelser.**

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får

en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

- b). Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- c). Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d). Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Gjelder endring godkjent 15.10.1987 - tillegg til bestemmelser:

§8. Område for allmennyttig formål.

- a). Området skal benyttes til forsamlingshus.
- b). Bygning skal oppføres med saltak. Mønehøyde skal ikke overstige 12 m. Takvinkel skal være maks. 38°. Bebyggelsens samlede grunnflate skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.
- c). Området skal på egen grunn ha plass for parkering nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§9. Område for blandet utnyttelse.

- a). Området F/I₁ er regulert til forretninger, kontor- og industriformål.
 - b). De spesielle bestemmelser som gjelder for disse reguleringsformål, ref. §4 og §5, gjelder for "blandingsområdet".
-

Gjelder for endring av området mellom Johan Paulsens vei og Nordbergveien – godkjent 24.04.2001-

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDE; bolig

- 1.1 I område B1 kan det oppføres bolig i maks 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
- 1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal (inkl. fellesareal). Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.
- 1.3 Garasje/carport oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.4 Boligbebyggelsen skal ha adkomst fra Johan Paulsens vei.
- 1.5 I regulert boligområde skal anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenheter mindre enn 65 m ²	:	1 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter mellom 65 og 85 m ²	:	1,5 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter over 85 m ²	:	2 biloppstillingsplasser pr. enhet

Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER; annen veggrunn

- 3.1 Trafikkområde; annen veggrunn kan nyttes til skråning, grøft, snødepo eller liknende.

6. SPESIALOMRÅDER; frisiktsone vei

- 6.1 Frisiktsone er regulert ved felles avkjørsel til Johan Paulsens vei i en sektor på 4x50 meter.
- 6.2 I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESONRÅDER**7.1 Felles lekeplass**

- 7.1.1 Fellesområde FE1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i B1. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdet. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

- 7.1.2 Felles lekeplass skal være forsynt med gjerde mot vei.

7.2 Felles avkjørsel

- 7.2.1 Felles avkjørsel Fe2 skal nyttes til felles avkjørsel for bebyggelsen i område B1.

Gjelder for mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Bede-Navestad - Borgen vestre – godkjent 08.03.2004.

BYGGEOMRÅDER (PBL. pgf. 25.1)**§1 Fellesbestemmelser**

- Som en del av rammesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:
 - Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
 - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i h.h.t. renovasjonsforskriftene.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§2 B1 - Boliger med tilhørende anlegg

- I feltet for bolig kan det oppføres rekkehus.
- For boligfeltet er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
- Maksimalt mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
- Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
- Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veggen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veggen.
- Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
- Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.
- Uteoppholdsareal/lekeplasser
I B1 skal det settes av areal og opparbeides felles lekeplass tilsvarende minimum 25 m² pr. bolig som fordeles på de forskjellige typer lekeplasser. Minimum 5 m² av lekeplassareal pr. bolig skal settes av til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs- lekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling.

§3 B2 - Boliger med tilhørende anlegg

- I feltet for bolig kan det oppføres eneboliger.
- For boligfeltet er maksimal BYA 21 % av netto tomteareal.
- Maksimalt mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
- Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
- Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veggen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veggen.
- Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
- Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.

§4 B3 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet er det eksisterende eneboliger.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 21 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veggen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veggen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.

FELLESAREALER (PBL.pgf. 25.7)**§5 Felles adkomst**

1. Felles atkomst skal være for B1, B2 og B3.

§6 Felles parkering

1. Felles parkering skal være for boligfeltet B1 som er vist på plankartet.
2. Parkeringskrav: Det skal anlegges 1 plass pr. boenhet som er mindre enn 65 m², 1,5 plasser pr. boenhet som ligger mellom 65 – 85 m² og 2 plasser pr. boenhet som er over 85 m².
3. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veggen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veggen.

Bebyggelsesplan felt J – godkjent 01.09.2009 (Mindre endring i administrativt vedtak 16.05.2012))**§ 1 Planens avgrensning**

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 6 og 7:

§ 25, 1. ledd nr. 1 Byggeområder:

- Konsentrert småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 3 Trafikkområder

- Offentlig kjørevei

§ 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde

- Frisiktsone ved vei

§ 25, 1. ledd nr. 7 Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal GA1 og GA2
- Felles lekeareal

BYGGEOMRÅDER**§3 Fellesbestemmelser**

Som en del av byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriftene.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder hvor tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Støy fra tekniske installasjoner må ikke overskride de til enhver tid gjeldende grenseverdier. Bestemmelser i kommuneplan gjelder generelt. Ny bebyggelse med tilhørende uteareal skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt enhetlig preg.

§4 B1 – B3 Konsentrert boligbebyggelse

1. I feltene for bolig kan det oppføres tomannsboliger i 1 etasje med tilhørende garasjer/carporter som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha valmet tak. Boliger og garasjer/carport skal gis en god utforming og materialbehandling. Bebyggelsen skal harmonisere med nabobebyggelsen.
2. For boligfeltene er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 6,0 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 4,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrenser angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 7,5 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel (FA1), dersom bygningen ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veggen, og 3,5 meter fra

senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.

Carport/garasje kan plasseres i formålsgrense mot lekeplass. (*§4, punkt 5 er endret i administrativt vedtak 16.05.2012*)

6. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,25 meter fra senterlinje kjørevei.

TRAFIKKOMRÅDER

§5 Offentlig kjørevei

1. Offentlig kjørevei skal opparbeides som vist på plankartet etter kommunal standard.

SPECIALOMRÅDER

§6 Frisiktsone ved vei

1. Det skal ikke etableres vegetasjon, eiendomsmarkeringer eller lignende, som er høyere en 0,5 meter i frisiktsonen.

FELLESAREALER

§7 Felles avkjørsel

1. FA1 og FA2 skal være felles for B1, B2 og B3.
2. FA1 skal opparbeides som vist på plankartet.
3. FA2 skal opparbeides med parkmessig standard.

§8 Felles gangareal

1. Felles gangareal, FG1 og FG2, skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.
2. FG1 kan benyttes som kjøreatkomst til boenheter i B1 og B2.

§9 Felles lekeareal

1. Felles lekeareal skal være felles for B1, B2 og B3
2. Lekearealet skal oppfylle kravene i kommunens retningslinjer i vedtatt kommuneplan § 3.3.
3. Lekearealet skal utformes slik at det innbyr til aktivitet og opphold for alle. Lekearealet skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjuls sykling. Ferdig terreng skal ikke overskride 3 m over gjennomsnittelig opprinnelig terreng. For øvrig skal lekeplassen opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet. Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.
4. Lekearealet skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at det samlet framstår med et godt enhetlig preg.
5. Det skal legges til rette for gangforbindelse mellom FG 2 og FA1 gjennom felles lekeareal.

ANNET

§ 10 Kulturminner

1. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 11 Universell utforming

1. Boliger med tilhørende uteareal i B1, B2 og B3 skal ha livsløpstandard. Kjørevei, felles lekeareal og gangarealene FG1 og FG2 skal være utformet etter prinsippene for tilgjengelighet for alle.

§ 12 Rekkefølge

1. Følgende skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis:

- Offentlig kjørevei
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal FG1 og FG2
- Felles lekeareal



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

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.

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.

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 prioriterte 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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haugeveien 1, 1738 Borgenhaugen. Gnr. 1048, bnr. 223, andelsnr. 7, org.nummer 991201556 i Haugeveien ii borettslag, oppdragsnr.: 109250222
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING


1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



 proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
90 64 73 94
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no