

PROAKTIV



Attraktivt rekkehus-
store terrasser- garasje-
3 soverom

KLOKKERSKOGEN 11B



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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

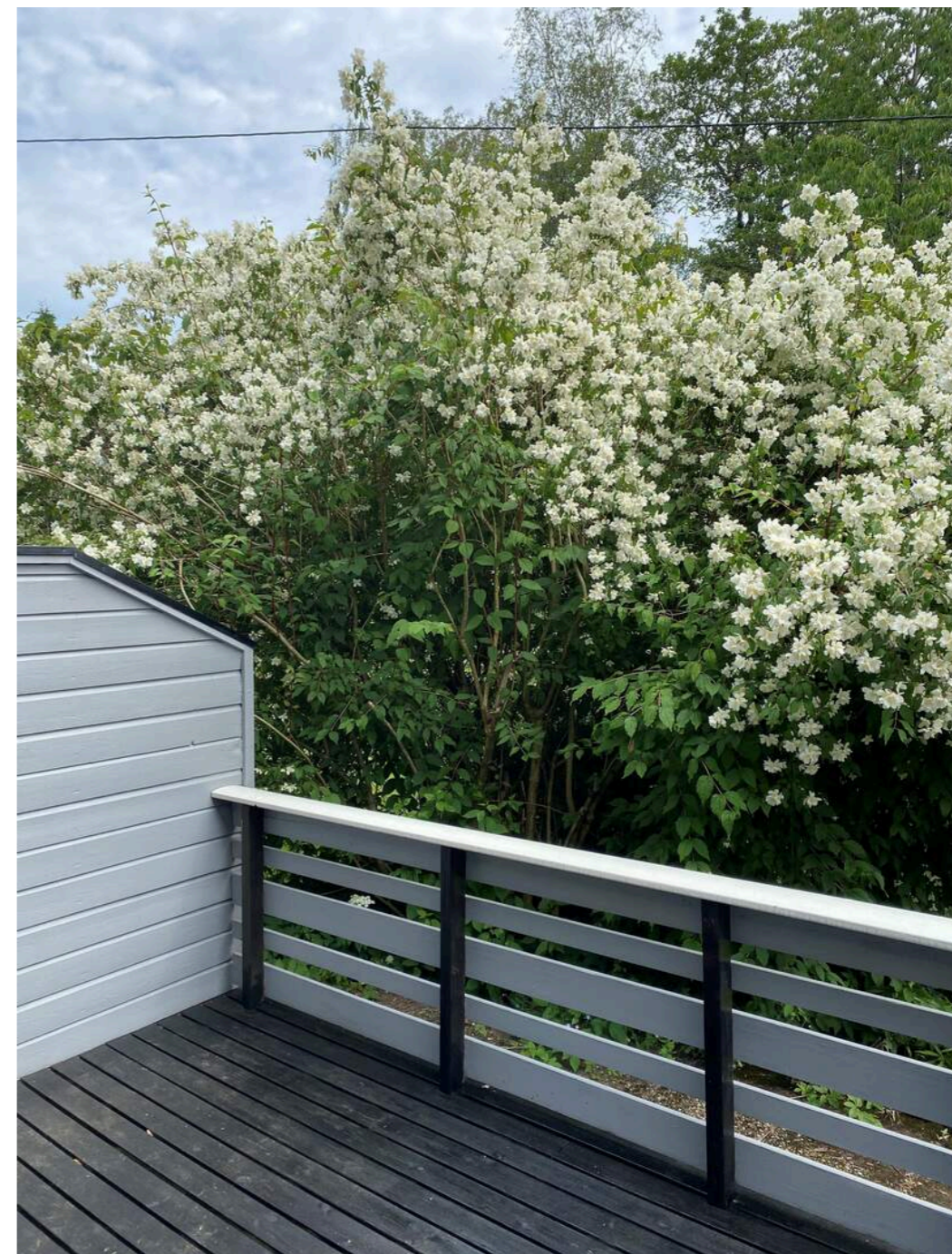
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



SANDBAKKEN

Attraktivt rekkehus- store terrasser- garasje- 3 soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Klokkerskogen 11B, 1743
KLAVESTADHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1029, bnr. 3, i Sarpsborg
kommune

Prisantydning: 2.700.000,-

Omkostninger: 77.490,-

Andel fellesgjeld: 34.804,-

Totalpris: 2.812.294,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 4/3

BRA: 102 m²

BRA-i: 102 m²

Garasje/Parkering: Garasje og
billpstillingsmulighet foran inngangsparti.
Selger eier et garasjeanlegg sammed med
2 andre andelshavere.

Tomt: 31850.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.728,-

Felleskostnader inkl.: renter og
nedbetaling av felles lån, festeavgift,
kommunale avgifter og eiendomsskatt,
kabel-tv, vedlikehold, byggforsikring,
forretningsførsel med mer.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	25	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
35	108		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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



SANDBAKKEN

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sandbakken

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

Rekkehusleiligheten ligger i et populært området på Klavestadhaugen/Sandbakken.

Området er preget av etablert boligbebyggelse i form av eneboliger og rekkehus, og herfra er det kort avstand til større skogområder med flere fine turmuligheter ved Isesjø og Bodalstaranda. I tillegg er det flotte turmuligheter rundt Tvetervannet og Hevingen, som også har en flott golfbane.

Det er kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og Sparbutikk, samt ytterligere servicefasiliteter.

Videre er det gang- og sykkelvei helt til Stasjonsbyen og kort vei til Høysand, som har flere flotte badestrender, fiskemulighet, båtplasser, restauranter, minigolf og tennisbane. Her finner vi også populære Isi Bar.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sandbakken skole Linje 12, 131, 633	4 min 0,4 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 5,6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	6 min
Kiwi Borgenhaugen PostNord	4 min 2,1 km

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	14 min
🏪 Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	5 min

SPORT

⚽ Fosbyløkka leke- og aktivitetsplass Ballspill	5 min 0,5 km
⚽ Sandbakken skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min 0,6 km
🏊 Spenst Skjebergsenteret	5 min
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	6 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Herfra er det rett ut i Hvalers flotte skjærgård.

Det er gangavstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum, som ligger med en avstand ca. 10 minutter med bil. I Sarpsborg sentrum finner man alle fasiliteter og et godt kulturtilbud.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Adkomst

Ta av Skjebergveien mot Kalaveien. Ta deretter første til høyre inn Vernerveien. Følg veien ca. 250 meter og ta til venstre inn på Klokkerskogen, deretter første til høyre. Eiendommen ligger så på venstre hånd.

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

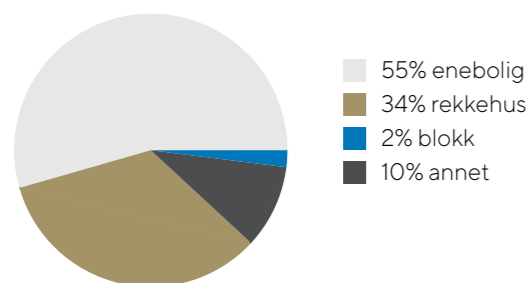
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 629 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	22 min 2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	4 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 6.3 km

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 96 barn	9 min 0.8 km
Fjelldal barnehage (0-5 år) 54 barn	21 min 1.9 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL KLOKKERSKOGEN 11B

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje og billpstillingsmulighet foran inngangsparti. Selger eier et garasjeanlegg sammed med 2 andre andelshavere.

Tomtestørrelse

31 850 m²

Beskrivelse av tomt

Felles festetomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Festeavgift er inkludert i felleskostnader.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus på tre halvplan, oppført i 1973. Bygningen har en underetasje med vegger av betong, og etasjeskillere konstruert med trebjelkelag. Ytterveggene er utført i bindingsverk og kledd utvendig med liggende, malt trepanel, spesifikt beskrevet som dobbelfalset trepanel. Veggkonstruksjonen er tradisjonell for byggeåret og er en lukket konstruksjon.

Boligen har et saltak tekket med plastbelagte aluminiumsplater, som er lagt etter byggeåret. Takkonstruksjonen består av fabrikkbygde, selvbærende W-takstoler i tre. Det er tilgang til loftet via en luke.

Grunn- og fundamenteringsarbeidet består av en støpt plate på mark og en plasstøpt grunnmur. Dreneringen er fra byggeåret.

Takrenner, nedløp, snøfangere og luftehatter er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er bygget med trebjelkelag over en støpt plate på mark. Siden etasjeskillerne er en lukket konstruksjon, er den nøyaktige oppbygningen ikke kontrollert. Boligen har også en krypkjeller med jordgulv mot en stubblofts-konstruksjon.

Vinduene har fabrikkmalte trerammer med utvendig aluminiumsbekledning og trelags isolerglass. Ytterdøren er av nyere dato med malt dørblad og karm. Verandadøren har også malt dørblad og karm, med et vindu i dørbladet som inneholder isolerglass fra byggeåret.

Eiendommen har en platting i underetasjen med levegger på begge sider, samt en takoverbygget luftebalkong i andre etasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble registrert spor etter mus på loftet i 2. etasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det ble registrert noe skjevhet i plattingen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert noe knirk i gulv i 1 og 2 etasjen

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Krypkjeller
Avvik: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Innvendig - Andre innvendige forhold
Avvik: Rommet har vanninstallasjoner, men mangler sluk. Det bør som et minimum installeres et vannstoppesystem for å redusere risikoen for vannskader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengeforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningssakskyndig

Torsdag, 12. februar 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Beskrivelse: Lekkasje i stoppekran på toalettrom. Feilen utbedret av RØR ØST, 2023. Toalettrom totalrenovert. Defekte kraner på vaskerom. Feilen utbedret av RØR ØST, 2024. Varmekabel på bad er defekt, ikke utbedret. Spotter på baderomsinnredning defekt, ikke utbedret.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: RØR ØST AS
Beskrivelse: Byttet stoppekran og monterte vegghengt toalett i 2023. Byttet kraner på vaskerom i 2024.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Ukjent, bestilt av borettslaget
Beskrivelse: Fasadevask av bolig i regi av SOBBL, utført i 2025.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Firmanavn: Råde elektro
Beskrivelse: Byttet sikringskap i 2022.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja
Firmanavn: Lars Aarum AS
Beskrivelse: Fjerning av vedovn fra sokkeletasje. Gjort i samsvar med feiervesenet, avtalt per telefon. Muring av hull etter pipe utført av ingeniør og murerfirma.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja
Beskrivelse: Til boligen hører det med en garasje. Den er i privat eie, og ikke en del av borettslaget.





«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.



Innhold

Rekkehus leilighet på 3 halv plan som inneholder

Underetasje:

Bad, toalettrom, 2 soverom og 2 boder.

1. Etasje:

Entré, bod og soverom.

2. Etasje:

Stue m/trapp, kjøkken og rom brukt som vaskerom.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 43 kvm

Total BRA: 43 kvm

1. etasje

BRA-i: 16 kvm

Total BRA: 16 kvm

2. etasje

BRA-i: 43 kvm

Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 24 kvm

2. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Rekkehus

Underetasje 43 minus 2,7 trapp

1 etasje 16 ikke trekk for trapp

2 etasje 43 minus 2,7 trappeløp

Standard

Flott og innholdsrikt rekkehus med solrike uteplasser og terrasser på begge sider, beliggende i et svært attraktivt og familievennlig område på Klavestadhaugen.

Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder ved Isesjø, samt videre til populære Hevingen med golfbane og fine friluftsmuligheter. Området byr også på kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikker som er perfekt for en aktiv og praktisk hverdag.

Boligen går over tre plan og har utgang til uteplass eller veranda fra samtlige etasjer. Her kan du enkelt finne en lun og solrik plass å nyte morgenkaffen, sommerdagene eller sene kvelder uansett vær og vind.

Ved ankomst ønskes du velkommen inn i et praktisk vindfang med tilhørende trappegang og praktisk skyvedørgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. I denne etasjen finner du også et soverom, samt et ekstra rom som egner seg godt som garderobe, bod eller hobbyrom.

I underetasjen ligger boligens bad og separat toalettrom. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på veggene, samt en romslig baderomsinnredning med skap- og skuffeplass, overskap, nedfelt servant og speil og dusjnise.

Toalettrommet ble oppgradert i 2023 med nytt vegghengt toalett, servant og nye overflater.

Etasjen inneholder videre to gode soverom hvorav ett har direkte utgang til terrasse. Her finnes også to praktiske boder/garderobesrom og et stort kjellerrom med ekstra lagringsplass.

I boligens øverste etasje finner du de lyse og innbydende oppholdsrommene som stue og kjøkken. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og sosiale soner. Fra stuen er det utgang til veranda. For de kjølige vinterdagene sørger vedovnen for lun og behagelig varme.

Kjøkkenet har en hyggelig spiseplass ved vinduet og kjøkkeninnredningen har profilerte heltre fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Her medfølger integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk rom som i dag benyttes som vaskerom.

Gulvene med i all hovedsak furugulv, laminat og gulvbelegg. Vegger med tapetserte og malte overflater. Malt himling.

Varmtvannsbereider er av nyere dato og på 200 liter. Denne står i krypkjeller. Moderne innmat i sikring skapet med 40 amp hovedsikringer og 7 automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer.



Garasjeplass medfølger.

Boligen fremstår som et attraktivt og innholdsrikt rekkehus i et populært boligområde med friområder som nærmeste nabo og gode solforhold gjennom dagen.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og ved.

Info strømforbruk

ca 9.468 kWh pr år iflg selger.

Info energiklasse

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 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.

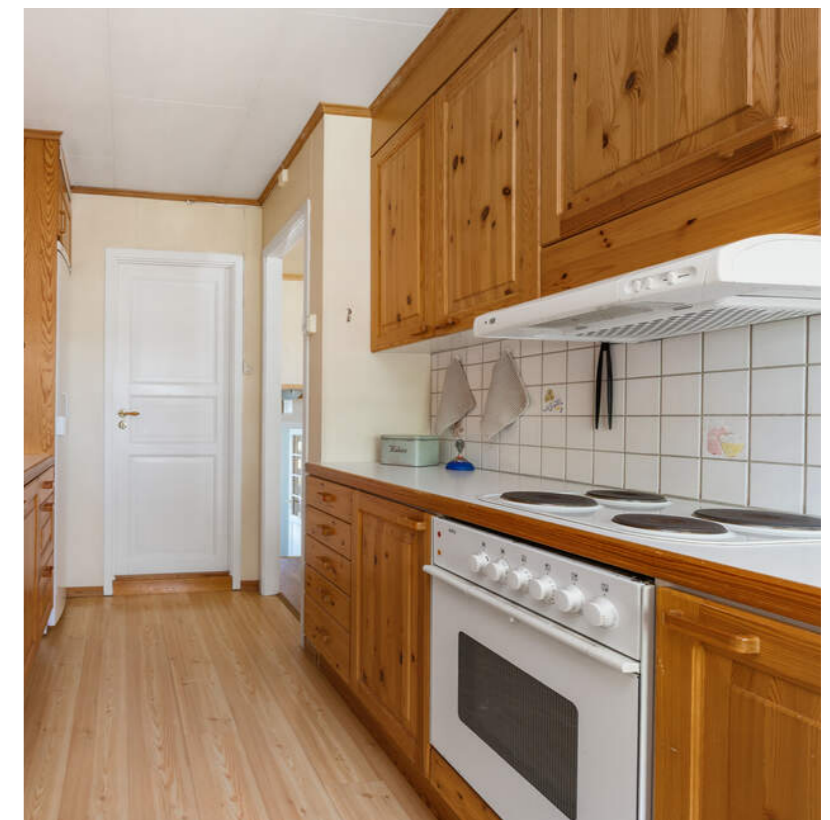


KJØKKEN

Kjøkkenet har en hyggelig spiseplass ved vinduet og kjøkkeninnredningen har profilerte heltre fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Her medfølger integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap

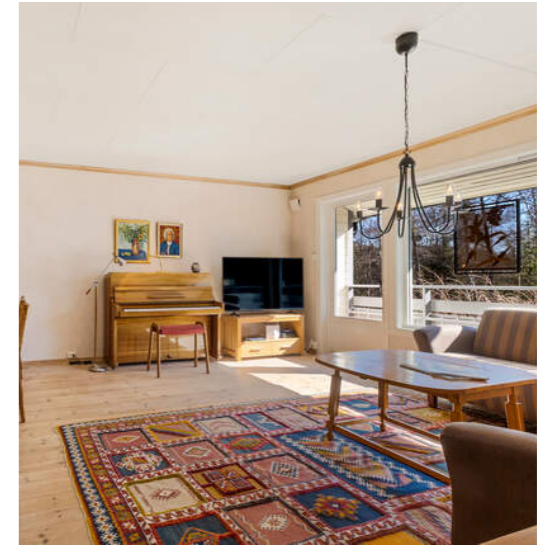
I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk rom som i dag benyttes som vaskerom.





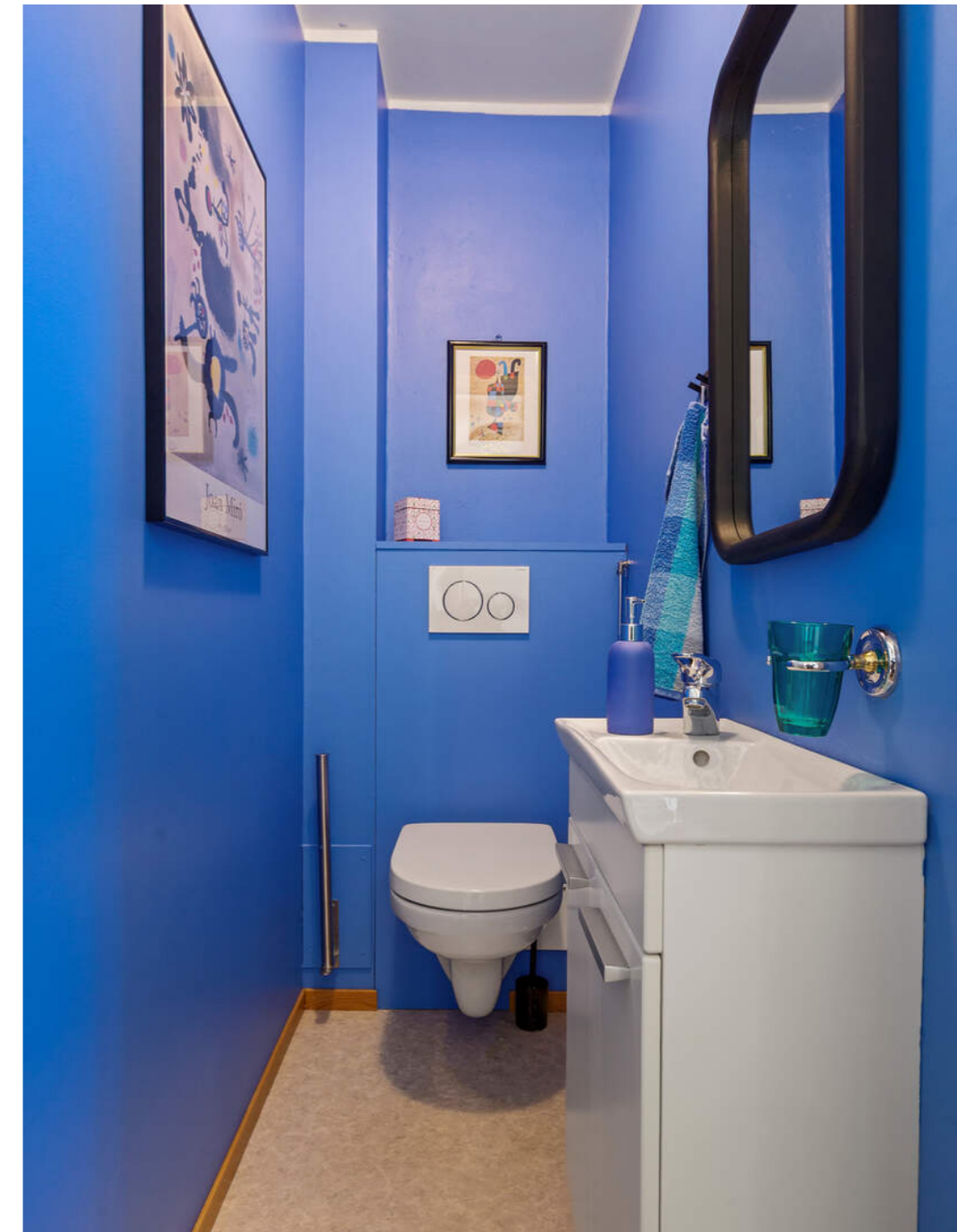
STUE

Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og sosiale soner. Fra stuen er det utgang til veranda.



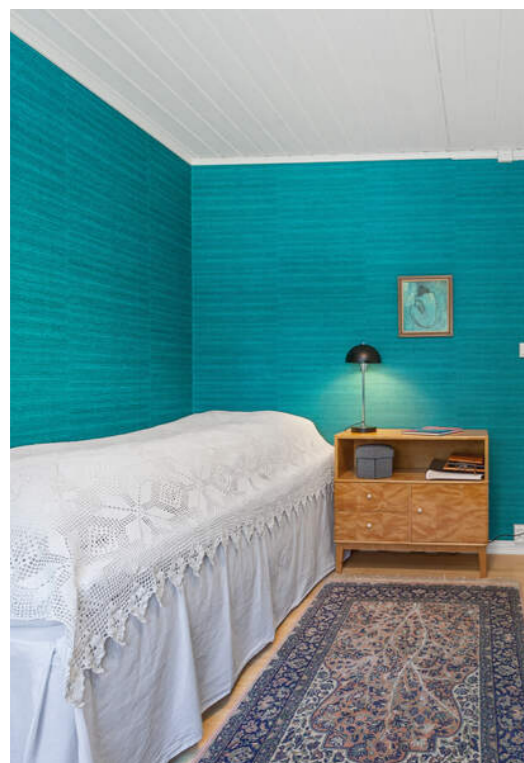
BAD

Badet har belegg på gulv og våtromstapet på veggene, samt en romslig baderomsinnredning med skap- og skuffeplass, overskap, nedfelt servant og speil og dusjnisse.



TOALETTROM

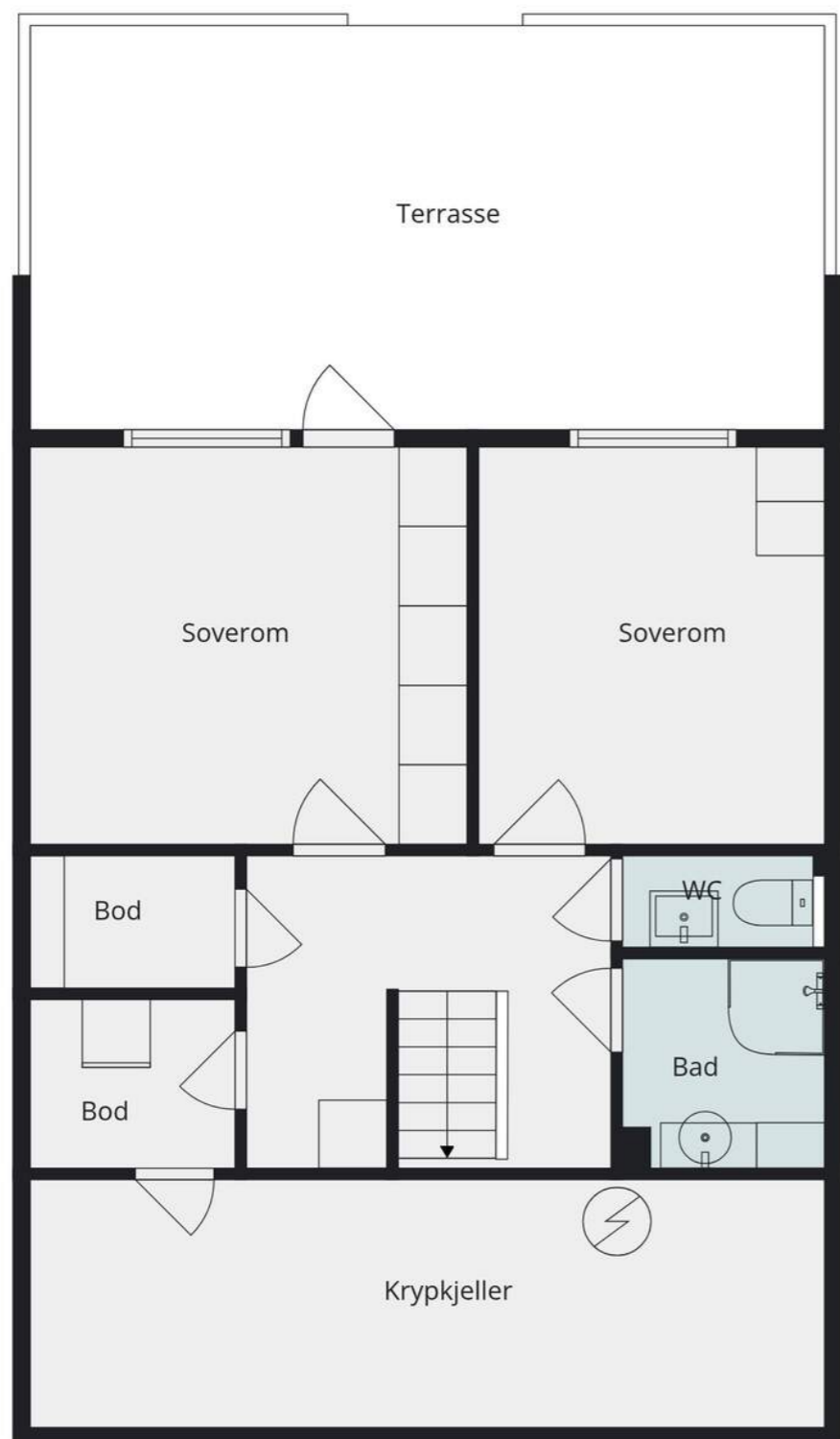
Toalettrommet ble oppgradert i 2023 med nytt vegghengt toalett, servant og nye overflater.



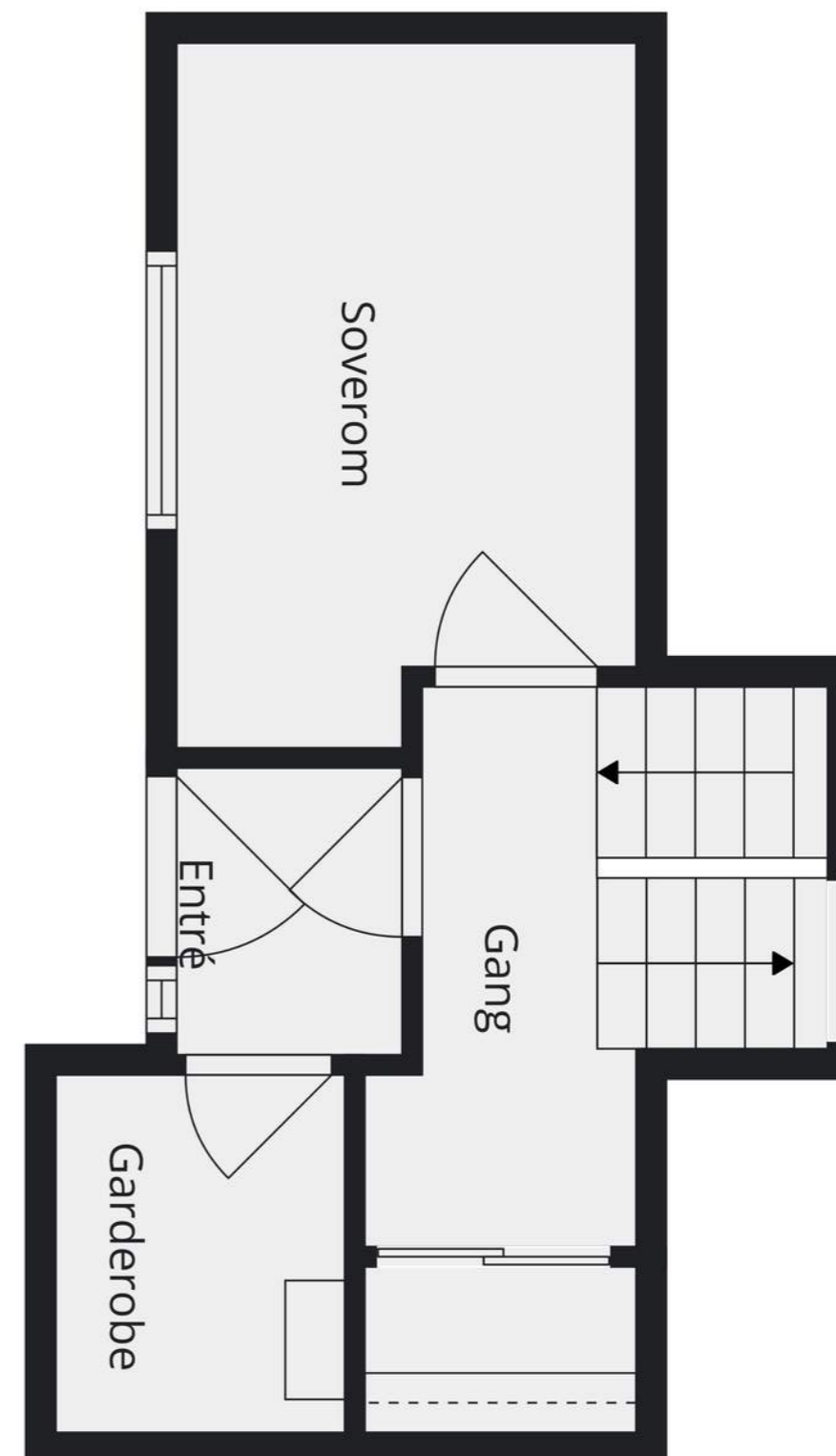
SOVEROM

Det er 3 soverom i boligen.

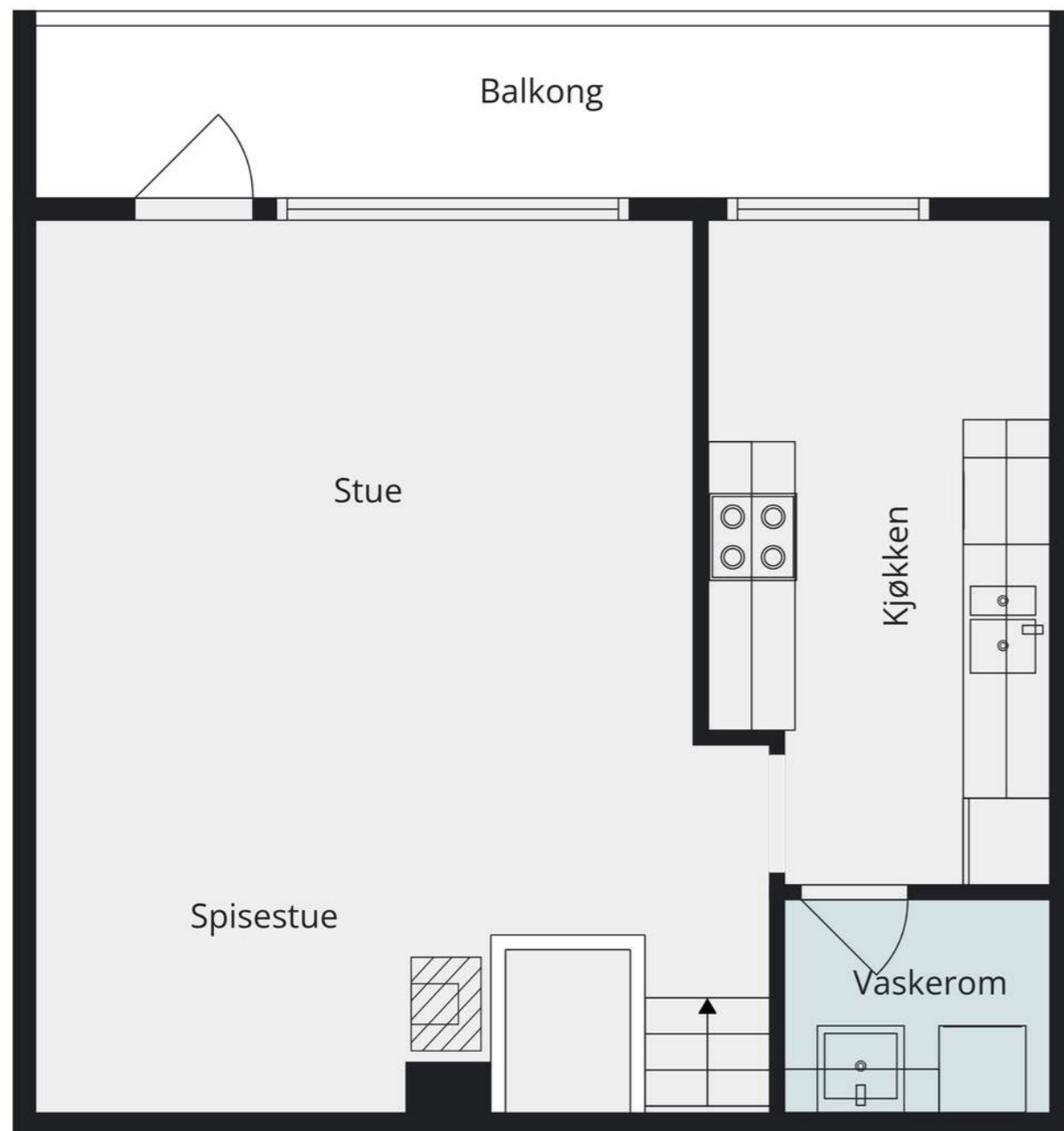
PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Klokkerskogen borettslag.

Borettslaget består av 50 leiligheter.

Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.

Felleskostnader pr. mnd

5.728,-

Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling av felles lån, festeavgift, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv, vedlikehold, byggforsikring, forretningsførsel med mer.

Andel fellesgjeld

34.804,- per torsdag, 12. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 12114957966, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 12.03.2026: 600 664

Andel av saldo: 11 979

Første termin/første avdrag: 31.03.2009 (siste termin

31.12.2033)

Garasjelån

Låne nummer: 12135026350, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 12.03.2026: 687 534

Andel av saldo: 13 711

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin

30.06.2027)

Låne nummer: 16369092182, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 12.03.2026: 457 042

Andel av saldo: 9 115

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin

30.06.2029)

Andel fellesformue

19.515,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, dernest medlemmer i SOBBL, og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Iflg borettslagets ordensregler er dyrehold tillatt. Det skal dog med naboer i samme rekke.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer87369775

Formuesverdi primær

783.769,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.135.077,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Diverse

Selger vil ta med blå lampe over spisebordet.

Oppgraderinger de senere år:

- Toalett rom pusset opp i 2023 med nytt toalett og nye overflater.

- Stoppekran montert i 2023

- Byttet en del kraner i 2024

- Utvendig vask av boligen i 2025

- Nytt sikringsskap 2022

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen, men det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspliktige tiltak eller ved salg.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspliktige tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Værnåsen.

Formål: Boligstrøk.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

2 700 000,00 (Prisantydning)
34 804,00 (Andel av fellesgjeld)

2 734 804,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
67 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

68 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
77 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 803 394,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 812 294,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

Boligselgerforsikring

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

Kjerneinformasjon

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sigrid Lorås

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
19.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Rekkehus

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

SARPSBORG kommune

gnr. 1029, bnr. 3, fnr. 5

Andelsnummer 30



Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 Rapportdato: 14.05.2026 Oppdragsnr.: 18492-1359 Eiendomsverdi ref nr: MP4182

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437



Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 2 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 3 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 4 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på 3 halv plan bygget i 1973 beliggende kommune.

Det medfølger en plass i felles garasje anlegg som eies sammen med tre andre i borettslaget.

Underetasje med betong vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak teknet med takplater og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Toalett rom pusset opp i 2023 med nytt toalett og nye overflater..
- Stoppekran montert i 2023
- Byttet en del kraner i 2024
- Utvendig vask av boligen i 2025
- Nytt sikringskap 2022

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak teknet om etter byggeår med plastbelagte aluminiums plater.

Takrenner og nedløp, samt snøfangere og luftehatter, er utført i plastbelagt stål.

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med liggende dobbelfalset trepanel.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å

kontrollere oppbyggingen.

Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde, selvberende W-takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet i 1 og 2 etasje.

Fabrikk malte tre rammer og Alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdør med malt dørblad og karm av nyere dato.
Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass fra byggeår.

Platting i underetasjen med leegger på begge sider. Noe skjevhet, men godt vedlikeholdt. Areal: 24 kvm.
Luftballong i 2. etasje på 7 kvm, takoverbygget.
Normal slitasje ut fra alder. Gulvet er av eldre dato, men godt vedlikeholdt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene med i all hovedsak furugulv, laminat og gulvbelegg.
Vegger med tapetserte og malte overflater og malt himling.
Overflater er godt holdt og jevnlig oppgradert.

Støpt plate på mark og etasje skillere med tre bjelkelag.
Etsasje skiller en er lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Underetasje:
- Soverom med utgang til veranda ca 25mm gjennom hele rommet
- Soverom 2 med ca 25m gjennom hele rommet
1 etasje :
- Hall med trapp ca 9 mm gjennom rommet som er innenfor toleranse kravet.
- Soverom ca 8 mm gjennom rommet som er innenfor toleranse kravet.
2 etasje:
- Stue med ca 14mm gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.
- Kjøkken med ca 6mm som er innenfor toleranse kravet.

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet ved ovn i 1. etasje.

Kryp kjeller med jord gulv mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 5 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Trapp mellom etasjene i furu utførelse.

3 speils malte furu fyllingsdører og tre speils furu dører.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

Rom brukt som vaskerom.
Enkelt bygget rom som er tatt i bruk som vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet mangler sluk og er ikke å regne som våtrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Enkelt bygget badet med gulvbelegg, våtromstapet på vegg og malt himling.
Baderomsinnredning med heldekkende vask og dusj nisje.
Det ble målt ca. 25 mm fall til sluk.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.
Naturlig avtrekk og tilluft via spalte under dør.
Gulvbelegg under klemring i sluk.
Badet er i daglig bruk og det ble ikke avdekket skadelig fukt.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenskiv. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, koke topp og kjøleskap
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning. Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør senses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom pusset opp i 2023 med nytt toalett og nye overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe.
Stoppekran montert i 2023 på hoved inntaket er plassert i vegg hengt wc kasse på toalett rom.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har ventiler i vindusrammene samt luker i veggene.
Dette har fungert bra ut fra dagens bruk. Ved endret bruk av boligen kan dette endre seg.

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter stående i krypkjeller

Moderne innmat i sikring skapet med 40 amp hovedsikringer og 7 automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer.

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

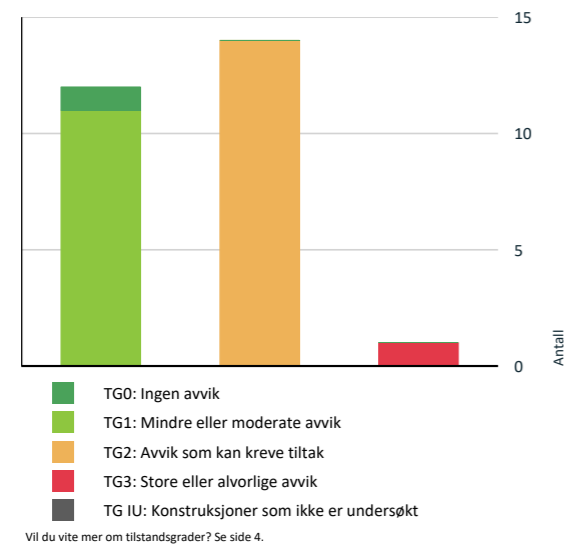
Side: 6 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

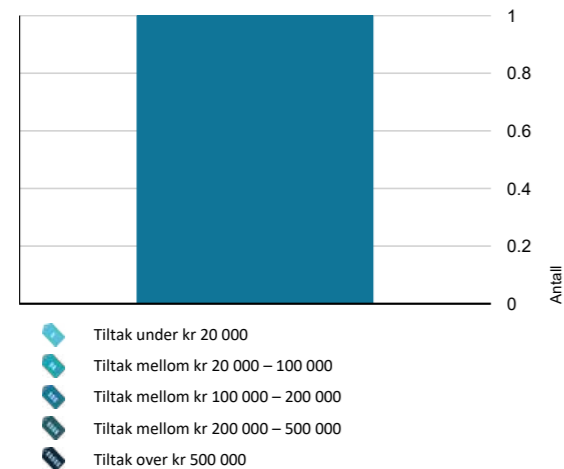
KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 7 av 25

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 8 av 25

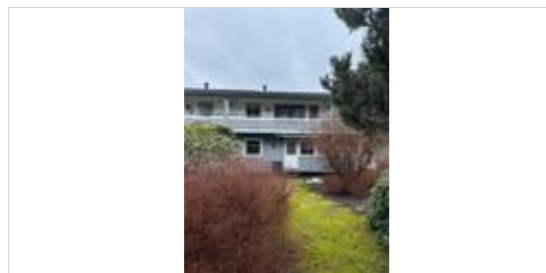
Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak tekkt om etter byggeår med plastbelagte aluminiums plater. Utvendig vedlikehold dekkes via felles kostnader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen. Videre oppfølging og planlegging av vedlikehold bør vurderes for å unngå kostbare skader.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp, samt snøfangere og luftehatter, er utført i plastbelagt stål. Utvendig vedlikehold dekkes via felles kostnader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen som følge av slitasje og redusert funksjon.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret. Kledd utvendig med liggende dobbelfalset trepanel. Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen. Utvendig vedlikehold dekkes via felles kostnader.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Yttertak av type saltak.

Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde, selv bærende W-takstoler fra byggeåret.

Det er montert luke til loftet i 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det ble registrert spor etter mus på loftet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og råte.

Tiltak bør også iverksettes for å hindre tilkomst av skadedyr, da aktivitet fra skadedyr kan medføre skade på konstruksjonen og isolasjonen.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm av nyere dato. Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass fra byggeår.



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikk malte tre rammer og Alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.

Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting i underetasjen med leegger på begge sider. Noe skjevhet, men godt vedlikeholdt. Areal: 24 kvm.

Luftbalkong i 2. etasje på 7 kvm, takoverbygget.

Normal slitasje ut fra alder. Gulvet er av eldre dato, men godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe skjevhet i plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheten i plattingen for å unngå ytterligere deformasjon eller skader over tid, samt for å sikre trygg bruk og forlenging konstruksjonens levetid.



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene med i all hovedsak furugulv, laminat og gulvbelegg. Vegger med tapetserte og malte overflater og malt himling. Overflater er godt holdt og jevnlig oppgradert.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skillere med tre bjelkelag.

Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.

Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.

Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

Underetasje:

- Soverom med utgang til veranda ca 25mm gjennom hele rommet
- Soverom 2 med ca 25m gjennom hele rommet

1 etasje :

- Hall med trapp ca 9 mm gjennom rommet som er innenfor toleranse kravet.
- Soverom ca 8 mm gjennom rommet som er innenfor toleranse kravet.

2 etasje:

- Stue med ca 14mm gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.
- Kjøkken med ca 6mm som er innenfor toleranse kravet.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det ble registrert noe knirk i gulv i 1 og 2 etasjen

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulvet kan skyldes løse gulvplanker eller undergulv. For å eliminere knirkingen anbefales etterskruing av gulvet for å sikre at alle planker og undergulv er godt festet. Dette vil kunne bidra til å redusere bevegelse og støy, og forbedre gulvets stabilitet.

Avvik i gulvenes høyde kan medføre at man merker ujevnheter ved ferdsl. Den enkelte må selv vurdere behovet for oppretting av gulvene, da dette normalt ikke anses som kritisk, men kan påvirke komfort og brukervennlighet.

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 11 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet ved ovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødd eller aske som faller ut under feiing.

Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for fremtidig rehabilitering.



TO 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med jord gulv mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales å holde krypkjelleren ryddig og montere mekanisk avtrekk eller avfukter for å redusere fuktbelastningen.

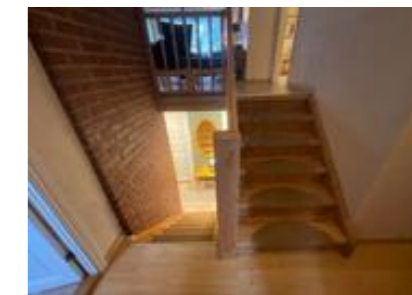
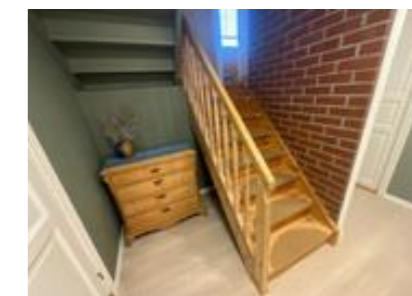
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og råte i konstruksjonen, noe som kan medføre redusert bæreevne og dårligere innneklima.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene i furu utførelse.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3 speils malte furu fyllingsdører og tre speils furu dører.

Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 12 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rom brukt som vaskerom.
Enkelt bygget rom som er tatt i bruk som vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet mangler sluk og er ikke å regne som våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har vanninstallasjoner, men mangler sluk. Det bør som et minimum installeres et vannstoppesystem for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres vannstoppsystem for å redusere risikoen for vannskader, da rommet har vanninstallasjoner uten sluk. Manglende tiltak kan føre til at eventuelle lekkasjer gir omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt bygget bad med gulvbelegg, våtromstapet på vegg og malt himling.
Baderomsinnredning med heldekkende vask og dusj nisje.
Det ble målt ca. 25 mm fall til sluk.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.
Naturlig avtrekk og tilluft via spalte under dør.
Gulvbelegg under klemring i sluk.
Badet er i daglig bruk og det ble ikke avdekket skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 13 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med helte profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, koke topp og kjøleskap.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning. Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.



2 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom pusset opp i 2023 med nytt toalett og nye overflater.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 14 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe. Stoppekran montert i 2023 på hoved inntaket er plassert i vegg hengt wc kasse på toalett rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

På grunn av alder bør det vurderes utskifting av vannledningene, da det er økt risiko for plutselige skader og vannlekkasjer når forventet brukstid er overskredet.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse. Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen, da eldre rør kan få plutselige svekkelser.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i vindusrammene samt luker i veggene. Dette har fungert bra ut fra dagens bruk. Ved endret bruk av boligen kan dette endre seg.



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter stående i krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Understøttelsen av tanken må utbedres for å sikre stabilitet og redusere risiko for skader på tanken eller omkringliggende konstruksjon.

Varmtvannsbereidere over 20 år har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, og utskifting bør vurderes for å unngå plutselige skader.

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



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 bygningsakkryndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Moderne innmat i sikring skapet med 40 amp hovedsikringer og 7 automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

De arbeider som er utført etter eier tok over i 2007 foreligger det samsvarerklæringer på.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Påkostninger:
Ny innmat i sikringskap november 2022
lagt opp varme folie på gulv i gang og i underetasje i 2021



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur. Overskredet levetid medfører fare for redusert funksjon og potensielle fuktskader i bygningskonstruksjonen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plass støpt grunnmur.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomtens terreng er svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall fra grunnmur, spesielt på oversiden av boligen, bør etableres for å sikre at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen. Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Branncelleinndelingen bør utbedres i tråd med dagens krav for å hindre spredning av brann og sikre personsikkerhet.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende oppfølging av disse tiltakene kan medføre økt risiko for helseskader, brannspredning, tap av liv og verdier, samt personskader ved fall.



Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

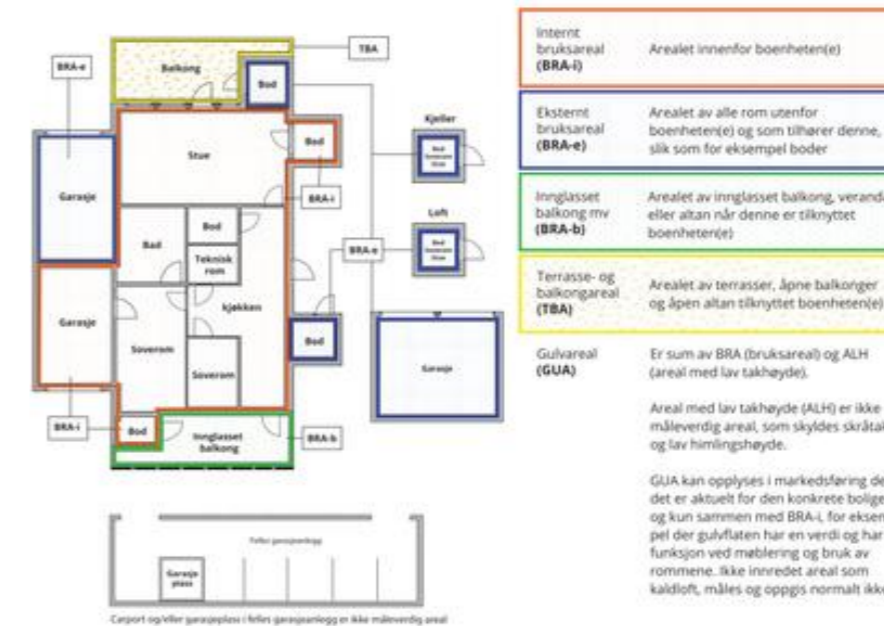
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 brusedret, 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.

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	43			43	24
1 Etasje	16			16	
2 Etasje	43			43	7
SUM	102				31
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, toalettrom, soverom, soverom, bod, bod		
1 Etasje	Entré, bod, soverom		
2 Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, rom brukt som vaskerom		

Kommentar

Underetasje 43 minus 2,7 trapp
1 etasje 16 ikke trekk for trapp
2 etasje 43 minus 2,7 trappeløp

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist til takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Ja Nei

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.

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	94	8

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 19 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Sigrid Lorås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1029	3	5	0	31850.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Klokkerskogen 11 B			

Hjemmelshaver
Klokkerskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/KLOKKERSKOGEN BORETTSLAG	850562482			Lorås Sigrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
30	36 000 01.07.1973	42 269 31.12.2025

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 20 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Klavestadhaugen med kort vei til skole, barnehage og turmuligheter med gangavstand til Isesjøen med badeplass og fiskemuligheter.

Usjenerte uteområder med utsikt mot skogen. Kort avstand til Sandbakken barne- og ungdomsskole, butikk og idrettsanlegg. Bussforbindelser til Sarpsborg sentrum og Skjeberg.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Om tomten

Borettslagets tomt er på 31 850,7 m² felles festetomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Grunneier: Skjeberg kommune. Datert: 29.11.1973

Parkeringsplass i garasjen samt biloppstillingsplass foran garasjen og på gårdsplassen, samt gjeste parkering i nærheten.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.				

Kommentar

Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.05.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 23 av 25

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: 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 fuktspøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 omsluttede 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 24 av 25

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MP4182>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1029 - Bnr 3
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Klokkerskogen 11B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klokkerskogen 11B	Klokkerskogen 11B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

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.

Undertegnede og kun meg har bodd i boligen f.o.m 2007 og til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87369775

Informasjon om selger

Selger

Lorås, Sigrid

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

Beskriv feilen og omfanget
 lekkasje i stoppekran på toalettrom. Feilen utbedret av RØR ØST, 2023. Toalettrom totalrenovert. Defekte kraner på vaskerom. Feilen utbedret Av RØR ØST, 2024. Varmekabel på bad er defekt. Ikke utbedret. Spotter på baderomsinnredning defekt, ikke utbedret

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet stoppekran. Monterte vegghengt toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 RØR ØST AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
 2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet kraner på vaskerom

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 RØR ØST AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Fasadevask av bolig i regi av SOBBL

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Ukjent, bestilt av borettslaget

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

Side 3



2022

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Byttet sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Råde elektro

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

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Beskriv feilen eller endringen

Fjerning av vedovn fra sokkeletasje. Gjort i samsvar med feiervesenet, avtalt per telefon. Det ble utført muring av hull etter pipe av ingeniør og murerfirma.
 Lars Aarum AS.

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 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 sjanse 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 involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

**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

Skriv opplysningene her:

Til boligen hører det med en garasje. Den er i privat eie, og ikke en del av borettslaget

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 66955685

Egenerklæringskjema

Name Date
Sigrid Lorås 2026-03-17

Identification

 Sigrid Lorås



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sigrid Lorås

17/03-2026
09:33:04BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 1 av 2

Klokkerskogen Borettslag	Vår ref.:	60/30
Klokkerskogen 11 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1743 KLAVESTADHAUGEN	Eiere:	Sigrid Lorås
Organisasjonsnr: 850 562 482	Andelsnr:	30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 728
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader: Renter	130
Avdrag	1 060
Felleskostnader - 1	4 538

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	34 804	Gjeld siste årsoppg.:	42 269
Klient ajourf. lån:	1 745 240,59	Klient gj. s. årsoppg.:	2 119 510

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114957966, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 32
 Saldo per 12.03.2026: 600 664
 Andel av saldo: 11 979
 Første termin/første avdrag: 31.03.2009 (siste termin 31.12.2033)
 Garasjelån

Lånenummer: 12135026350, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 6
 Saldo per 12.03.2026: 687 534
 Andel av saldo: 13 711
 Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2027)

Lånenummer: 16369092182, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 12.03.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 14
 Saldo per 12.03.2026: 457 042
 Andel av saldo: 9 115
 Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Joakim Bunjaku Bakke
 Adresse: Klokkerskogen 5 B
 Postnr/-sted: 1743 KLAVESTADHAUGEN
 Telefon: Mob.: 93213258
 E-post: klokkerskogen@hotmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	19 515	Gjeld:	42 269	Andre inntekter:	1 316
		Utgifter:	2 350		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	36 000
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 2 av 2

Klokkerskogen Borettslag	Vår ref.:	60/30
Klokkerskogen 11 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1743 KLAVESTADHAUGEN	Eiere:	Sigrid Lorås
Organisasjonsnr: 850 562 482		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1973

Gårds/bruksnr: 1029/3/5

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal:

31851

Årlig festeavgift: 37 427,00

Avg. reguleres: 29.11.2033

9: Forsikring

Forsikret i:

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr:

87369775

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.07.1973

Første innflytting:

01.07.1973

Etasje: 2,5 plan

Oppvarmingstype:

Strøm

Heis: Nei

Parkeringstype: Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

4

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom:

4

Livsløp standard: Nei

Kategori:

Kategori 1

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

**Ordensregler for
Klokkerskogen borettslag**

- Du eier leiligheten din, og det betyr at:
 - Du må klippe gresset ditt.
 - Du må rake løvet ditt.
 - Du må stelle hekken din, luke ugress langs parkeringsplass/innkjørsel.
 - Du må måke parkeringsplassen/innkjørselen din.
 - Du må holde det ryddig ute på plassen rundt leiligheten din.
- Du har ansvaret for vedlikehold av uteområdet ved leiligheten din.
- Du bestemmer, sammen med de andre i rekken din og eventuelt andre naboer, det meste som angår deg/dere. Dette gjelder blant annet:
 - Hundehold/kattehold. Dyrene skal ikke være til sjenanse for andre.
 - Bruken av klesstativ.
 - Fellesareal: Hvem skal klippe gress og rake løv, hvor og når.
- Du må ta rimelig hensyn til naboene dine, det vil si vanlig sunn fornuft (blant annet støynivå på kveldstid).
- Ønsker du ekstra vegger/veranda/altan/tilbygg etc. utenfor huset, skal det sendes skriftlig søknad med målsatt tegning til styret. Andelshaver er selv ansvarlig for vedlikehold av dette. Ønsker du å fjerne trær, sette opp parabol, varmepumpe etc skal det også sendes skriftlig søknad til styret. Styret har Generalforsamlingens fullmakt til å behandle alle slike saker.
- Fotballparking eller "landhockey" skal ikke foregå ved boligene eller i veien, men på lekeplassen.
- Det er ikke tillatt å henge ut tøy, banke tepper eller lignende på søn- og helligdager om dette er til sjenanse for naboer.
- Barna skal ha det trygt hos oss, og bilkjøring i høy hastighet er ikke tillatt.
- Der flere har samme innkjørsel er det forbudt å parkere med bil, kun av og pålesing.
- Eventuelle klager eller uoverenstemmelser skal skje skriftlig til styret. Muntlige klager tas ikke til følge.
- Ved forsikringskader på eiendom utbetales ikke kontanter til andelshaveren. Skadene rettes opp av forsikringselskapets valgte håndverkere
- All bruk av elektriske husholdningsapparater som oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel og lignende fra kl. 23.00 til kl. 06.00 er ikke tillatt, grunnet brannfare og sjenerende støy.

Klokkerskogen borettslag
20/4-2016

**Garasjereglement
for
Klokkerskogen Borettslag**

Borettslaget har til disposisjon 17 garasjer til leie for andelshaverne.

Følgende reglement gjelder for leie av garasje:

- Borettslaget eier garasjene, og har ansvar for vedlikehold og forsikringer.
- Garasjene er knyttet til en andel og følger i prinsippet leiligheten ved salg.
- Dersom en ny andelshaver ikke ønsker å overta leie av garasje, skal styret kunngjøre i borettslaget at det er ledig garasje til leie. Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget. Andelseiere som ikke har garasje eller carport har fortrinnsrett.
- Garasjen skal primært benyttes til oppbevaring av bil til eget bruk.
- Det er anledning til å innrede loftsrom i garasjen på andelshavers egen bekostning.
- Garasjen må ikke innredes slik at det hindrer en hensiktsmessig oppbevaring av bil.
- Dersom det oppdages feil eller oppstår skade på garasjen må styret underrettes umiddelbart.
- Månedlig leiesats fastsettes av styret. Leien inkluderer drift og vedlikehold.

Klokkerskogen borettslag
9/4-2014



*Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004*

Vedtekter

for Klokkerskogen borettslag org nr. 850562482

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 13.04.04, ikrafttredelse 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

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

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

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Klokkerskogen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00

Sted: Lionshuset Skjeberg, Vernerveien 5

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Inntømne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

14.03.2025

Hilsen styret i Klokkerskogen Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Inntømne saker

Ingen inntømne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Morten Grønn
Styremedlem, Joakim Bunjaku Bakke
Styremedlem, Lilja Sol Gretarsdottir Kiil
Varamedlem, Karin Helene Vestby
Varamedlem, Grethe Åkerman Hansen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Morten Grønn er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Joakim Bunjako Bakke i 5B (ny)

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Joakim Bunjako Bakke er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Morgan Grandahl i 2D (ny)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Grete Åkerman Hansen og Karin Helene Vestby er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Grete Å. Hansen i 3B (gjenvalg) og Cathrine Ryen Eriksen i 3D (ny)

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Cathrine Ryen Eriksen og Karin Helene Vestby er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Cathrine Ryen Eriksen (gjenvalg) og Grete Å. Hansen (ny)

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____, ____/____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Klokkerskogen Borettslag for 2024

Klokkerskogen Borettslag, org.nr. 850562482 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.

Klokkerskogen Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 50 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Morten Grønn, Valgt fra 16.03.2023, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Joakim Bunjaku Bakke, Valgt fra 16.03.2023, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Lilja Sol Gretarsdottir Kiil, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
 Varamedlem, Karin Helene Vestby, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 1 år
 Varamedlem, Grethe Åkerman Hansen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Det er kledd om og malt gavlvegger i 5a, 7a og 12d.

Det er byttet ett vindu i 5a og 6a.

Avløpsrør og vannrør er byttet under hele rekken nr. 2

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Det har vært avholdt 6 styremøter og behandlet 45 saker.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2025

Resultatregnskap for Klokkerskogen Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 109 528	1 875 768	2 109 500	2 384 300
Innkrevde kostnader finans		991 872	980 808	992 100	932 100
Innkrevde kostnader garasjer		102 000	102 000	102 000	102 000
Sum inntekter		3 203 400	2 958 576	3 203 600	3 418 400
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	90 000	86 000	92 000	93 600
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 690	12 126	12 900	13 200
Revisjonshonorar	3	5 750	5 625	6 000	6 300
Forretningsførerhonorar		126 006	126 006	126 000	126 000
Drift og vedlikehold	4	1 253 682	132 123	150 100	156 500
TV/bredbånd		245 700	235 297	249 000	255 500
Forsikringer		421 541	386 967	433 400	493 200
Kommunale avgifter		860 411	668 988	836 000	1 020 200
Eiendomsskatt		250 476	250 476	250 500	250 500
Festeavgift		27 315	27 315	27 300	27 300
Andre driftskostnader	5	30 378	25 634	28 300	29 000
Sum kostnader		3 323 950	1 956 557	2 211 500	2 471 300
Driftsresultat		-120 550	1 002 019	992 100	947 100
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		36 855	30 776	0	0
Renteinntekter		37 217	39 069	0	0
Rentekostnader		145 670	138 263	129 600	124 600
Sum finansielle poster		-71 598	-68 418	-129 600	-124 600
Resultat		-192 148	933 600	862 500	822 500
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-192 148	933 600	0	0

Lag nr:60. Klokkerskogen Borettslag Org.nr. 850 562 482

Balanse for Klokkerskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	7 401 825	7 401 825
Garasjer / carporter	7, 10	1 509 424	1 509 424
Sum anleggsmidler		8 911 249	8 911 249
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		10 808	0
Andre fordringer	8	740 960	650 865
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		753 214	1 254 303
Konto for skattetrekk-bundne midler		11	11
Sum omløpsmidler		1 504 992	1 905 179
SUM EIENDELER		10 416 241	10 816 428

Lag nr: 60. Klokkerskogen Borettslag Org. nr. 850 562 482

Balanse for Klokkerskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		5 562 398	5 754 546
Sum egenkapital	9	5 567 398	5 759 546
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 552 801	2 838 681
Borettsinnskudd	11	1 802 000	1 802 000
Garasjeinnskudd	11	30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		4 384 801	4 670 681
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		458 396	374 606
Påløpte renter		5 646	11 595
Sum kortsiktig gjeld		464 042	386 200
Sum gjeld		4 848 843	5 056 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 416 241	10 816 428

Klokkerskogen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Morten Grønn
StyrelederLilja Sol Gretarsdottir Kiil
StyremedlemJoakim Bunjaku Bakke
Styremedlem

Lag nr: 60. Klokkerskogen Borettslag Org. nr. 850 562 482

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 518 978	1 421 316
Endring disponible midler		
Årets resultat	-192 148	933 600
Avdrag lån	-885 880	-835 938
Nytt Lån	600 000	0
Årets endring av disponible midler	-478 027	97 662
Disponible midler	1 040 951	1 518 978
Omløpsmidler	1 504 992	1 905 179
Kortsiktig gjeld	-464 042	-386 200
Disponible midler	1 040 951	1 518 978

Den 01.01.25 forfaller avdrag på lån Husbanken med kr. 206 264. Dette avdraget vil redusere disponible midler 01.01.25.

Lag nr: 60 Klokkerskogen Borettslag

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	992 156	12 091
6603 Vedlikehold uteområde	261 526	120 032
Sum	1 253 682	132 123

Vedlikehold bygg omfatter omlegging av bunnledning, byttet kledning av vegg i 12 D og 7A, omkledning av gavelvegg, reparert råteskade, byttet vindu og malt vegger m.m. I tillegg har det vært interkontroll av elektro og kjøpt 50 stk nye brannlukkningsapparater. Vedlikehold uteområdet omfatter løpende fast vedlikehold som gressklipping og snøbrøyting, samt omlegging av grøft og fjernet nedblåst tre.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 200	1 200
6490 Leie Container	10 619	9 595
6550 Driftsmateriell	1 622	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	1 481	0
6800 Kontorrekvisita	433	0
6810 Data/EDB-kostnad	5 495	4 295
6821 Kopieringskostnader	0	99
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 786	3 734
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 184	2 253
7771 Diverse purregebyr og renter	-60	-48
7790 Andre driftskostnader	1 743	2 631
Sum	30 378	25 634

Kto. 7790 Andre driftskostnader:gebyr for bortkjøring av hageavfall, bevertning og blomster.

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1973	7 401 825
Bokført verdi 31.12	7 401 825

Tomt gnr. 1029 bnr. 3 festeavtale ble inngått i 1973 med Sarpsborg Kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Lag nr: 60 Klokkerskogen Borettslag

Noter

Note 7 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris 2009	1 509 424
Bokført verdi 31.12	1 509 424

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	740 960	650 865
Sum	740 960	650 865

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	5 759 546	4 825 946
Årets resultat	-192 148	933 600
Egenkapital 31.12.	5 567 398	5 759 546

Note 10 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA
Kreditor:				
Formål:				Omlegging vann og avløp
Låne nummer:	12135026350	12114957966	11453221 1	16369092182
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2009	1999	2024
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	4.705 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2027	31.12.2033	01.01.2025	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	1 460 000	6 340 000	600 000
Lånesaldo 01.01:	1 519 220	713 407	606 054	0
Avdrag i perioden:	403 798	54 571	399 790	27 720
Opptak i perioden:	0	0	0	600 000
Lånesaldo 31.12:	1 115 422	658 835	206 264	572 280

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	51 745	620 940
	28	50 910	1 425 480
	10	50 638	506 380

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

Lag nr: 60 Klokkerskogen Borettslag

Noter

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1973 kr 1 802 000. Garasjeinnskudd kr 30 000.

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

Lag nr: 60 Klokkerskogen Borettslag

Resultat og balanse med noter for Klokkerskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klokkerskogen Borettslag

Styreleder	Morten Grønn (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Joakim Bunjaku Bakke (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Lilja Sol Gretarsdottir Kiil (sign.)	14.02.2025


SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førelseselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klokkerskogen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet
Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klokkerskogen Borettslag som viser et underskudd på kr 192 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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


SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 25. februar 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klokkerskogen Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Lionshuset Skjeberg, Vernerveien 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 17
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 19

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 3
Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Mia Tørholen og Karin Helene Vestby

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Klokkerskogen Borettslag.

Side 1/3

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.
Forslag: justert i hht KPI: 3,1 %: 92.000,-

Vedtak:

92.000,- til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Morten Grønn er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Joakim Bunjako Bakke i 5B (ny). Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Joakim Bunjako Bakke

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Joakim Bunjako Bakke er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Morgan Grandahl i 2D (ny). Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Morgan Grandahl

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Grete Åkerman Hansen og Karin Helene Vestby er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Grete Å. Hansen i 3B (gjenvalg) og Cathrine Ryen Eriksen i 3D (ny). Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Grete Å. Hansen og Cathrine Ryen Eriksen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Cathrine Ryen Eriksen og Karin Helene Vestby er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Cathrine Ryen Eriksen (gjenvalg) og Grete Å. Hansen (ny).
Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Cathrine Ryen Eriksen og Grete Å. Hansen.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Delegat: Joakim B. Bakke

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Klokkerskogen Borettslag.

Side 2/3

Varadelegat: Lilja S. G. Kiil

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarspborg, 02.04.2025.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)
Mia Tørholen, protokollvitne (sign.)
Karin Helene Vestby, protokollvitne (sign.)





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

VÆRNÅSEN

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Boligstrøk
- ☞ Servicebebyggelse
- ☞ Trafikkområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 28.10.1966

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 20.05.1976, 25.05.1984

(Se også reguleringsbestemmelser for reguleringsendring for del av Værnåsen – Ekvang)

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggelinjer. Bygningenes plassering fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt inn i:
 - A. Boligstrøk
 - B. Servicebebyggelse

A. Boligstrøk

3. Bebyggelsen skal være åpen villamessig våningshus på fortrinnsvis 1 og 1 ½ etasje, dog ikke over 2 fulle etasjer.
4. Hus i samme gruppe eller rekke skal ha ensartet høyde og takvinkel. Gesimshøyden for hus i en etasje skal ikke overstige 4,5 m, for hus i to etasjer 7 m. med mønehøyde maksimum 9.
5. Våningshusets bebygde areal må ikke overstige 15% av tomtens nettoareal.
6. På hver tomt kan oppføres 1 våningshus og 1 garasje (uthus). Garasjen som plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse må ikke ha større grunnflate enn 30 m², og ikke oppføres i mer enn 1 etasje.
7. Bygningsrådet kan samtykke i takoppbygg på 1-etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takuker, tillates ikke.
8. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet. Gjerde mot veg og nabo må ikke være over 0,8 meter. Sammenhengende gjerder skal utføres av ensartet konstruksjon og høyde.
9. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

B. Servicebebyggelse

10. Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, kontorer og bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.l. som antas å ville medføre ulemper kan henvises til industristrøk.
11. Bebyggelsen plasseres i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomt.
12. Bebyggelsen skal være åpen og skal ikke føres opp i mer enn 2 fulle etasjer. Bebyggelsen kan, innenfor rammen av bygningsloven, oppføres av tre.

13. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne både gjerdenes plassering og høyde, konstruksjon og farge.
14. De ubebygde deler av tomten skal holdes i ryddig stand. Bygningsrådet kan i forbindelse med approbasjon av byggeanmeldelsen bestemme at utvendig lagring på tomten ikke tillates.

C. Fellesbestemmelser

15. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrensen uten brenngavl og med lysåpninger i denne veg, når det er enighet mellom naboene herom og det kan være tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
16. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får harmonisk utforming.
17. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18.juni 1965.
18. Etter reguleringsbestemmelsens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider imot disse bestemmelser.

D. Gjerdebestemmelser

19. Tomtene i den nyere bebyggelsen i Værnåsen skal mot veg innhegnes med busk- eller hekkplanter alene, eventuelt i kombinasjon med kantstein eller lave steingjerder.

For tomter i vegkryss må innhegningen ikke hindre sikten i krysset.

Porter og portstolper bør så vidt mulig unngås, og får i tilfelle ikke være høyere enn 80 cm

Gjerde/innhegning mot veg er søknadspliktig og får ikke utføres uten bygningsrådets tillatelse. Mot nabo skal gjerder utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelser – reguleringsendring for del av Værnåsen – Ekvang

1. Det regulerte området er på planen vist med stiplet reguleringsgrense.
2. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Maks :0,15
3. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for 1. etg. og 6,0 for 2. etg.-hus over ferdig planert terreng.
4. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, om forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasje kan bare oppføres i 1 etg. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil.
5. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
6. Bygningsrådet skal ved behandling en av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1,10 m inklusiv eventuell sokkel.
8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
9. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Dagbok nr. 8002 dbf. 30/11-73 75,-
Tune sorensskriverembete

Leiekontrakt

Pantebok A 135 i medhold av vedtak i Skjeberg formannskap 1/4-1971 bortleier Skjeberg kommune til Klokkerskogen Borettslag den del av eiendommen Foss Vestre gnr. 29 bnr. 1 (Klokkerskogen) som utgjør nyttbart tomtareal.

1. Det leide areal utgjør 31.863 m² ifølge oppmålingsforretning av 23/10-1972. Heri er medregnet 5.462 m² som kommunen tidligere har ervervet fra Meidell Braaten og som Boligbyggelaget har betalt.
2. Leieavgiften er fastsatt til kr. 4.500,- pr. år bereknet etter nettoarealet.
3. Leietiden skal være 60 år med rett til fornyelse.
4. Eiendommen skal av Boligbyggelaget nyttes til boligformål etter vedtatt bebyggelsesplan.
5. Leieavgiften skal innbetales forskottsvis 1/1 hvert år - første gang 1/1-1974 hvorav også avgiften for 1973 skal betales.
6. Partene kan hvert 10. år kreve endringer i leieavgiften basert på den alminnelige tomtepris i distriktet.
7. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder Skjeberg kommune seg panterett i de bygninger som oppføres på eiendommen. Hvis bygningene er pantsatt i Den Norske Stats Husbank/Statens Landbruksbank, skal Skjeberg kommune til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil 1 år (foruten retten til framtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er Skjeberg kommune berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og sette bygningene til tvangsauksjon.
8. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningen. I tilfelle tvangssalg av bygningene er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
9. a Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningene på de frembortfestede tomter skal:
 - A. Feste kontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 - B. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
 - C. Festeavgiften ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum eller engrosprisindeksen.
- b. Har grunneieren betinget seg panterett for festeavgiften, skal han til enhver tid bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift) foran Husbankens panterett.
- c. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge feste kontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningene på de frembortfestede tomter etter lovlig skjønn.
10. Alle omkostninger i forbindelse med opprettelse av kontrakten, som tinglysning og eventuell kartforretning m.v. bæres av festeren.
11. Kontrakten er opprettet i 2 eksemplarer, med ett til hver av partene.

Skjeberg, den 29. november 1973.

For Skjeberg kommune:

Ole J. Olsen
ordfører

For ~~Sarpsborg og Omegns Bolig-~~
byggelag, Klokkerskogen boretts-
lag:

J. Tøgersen
Ingerd Tøgersen

Vi bekrefter herved at ovenstående feste kontrakt er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Knut Brandstorp
Knut Brandstorp, f. 19/8-30
Olsokveien 40, Sarpsborg

Ingerd Tøgersen
Ingerd Tøgersen, f. 21/11-11
O. Amundsensv. 17, Valaskjold

FOR TINGLYSINGEN BETALT KR. 75,-
FØRT INN I DAGBOKEN VED TUNE SORENSKRIVEREMBEDET
SOM NR. 8002 DBF 30/11 1973
FØRT INN I GRUNNEIERNES OG PERSONREGISTRERET.
HEFTELSE ANMERKES MOT GEBYR KR. 5,-.
ANMERKES: *tomt nr. 5 n gnr 29 bnr 1.*

T. Yllhus
alf



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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

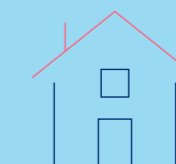
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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:

Klokkerskogen 11B, 1743 KLAVESTADHAUGEN. Gnr. 1029, bnr. 3, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260114
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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