

# 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

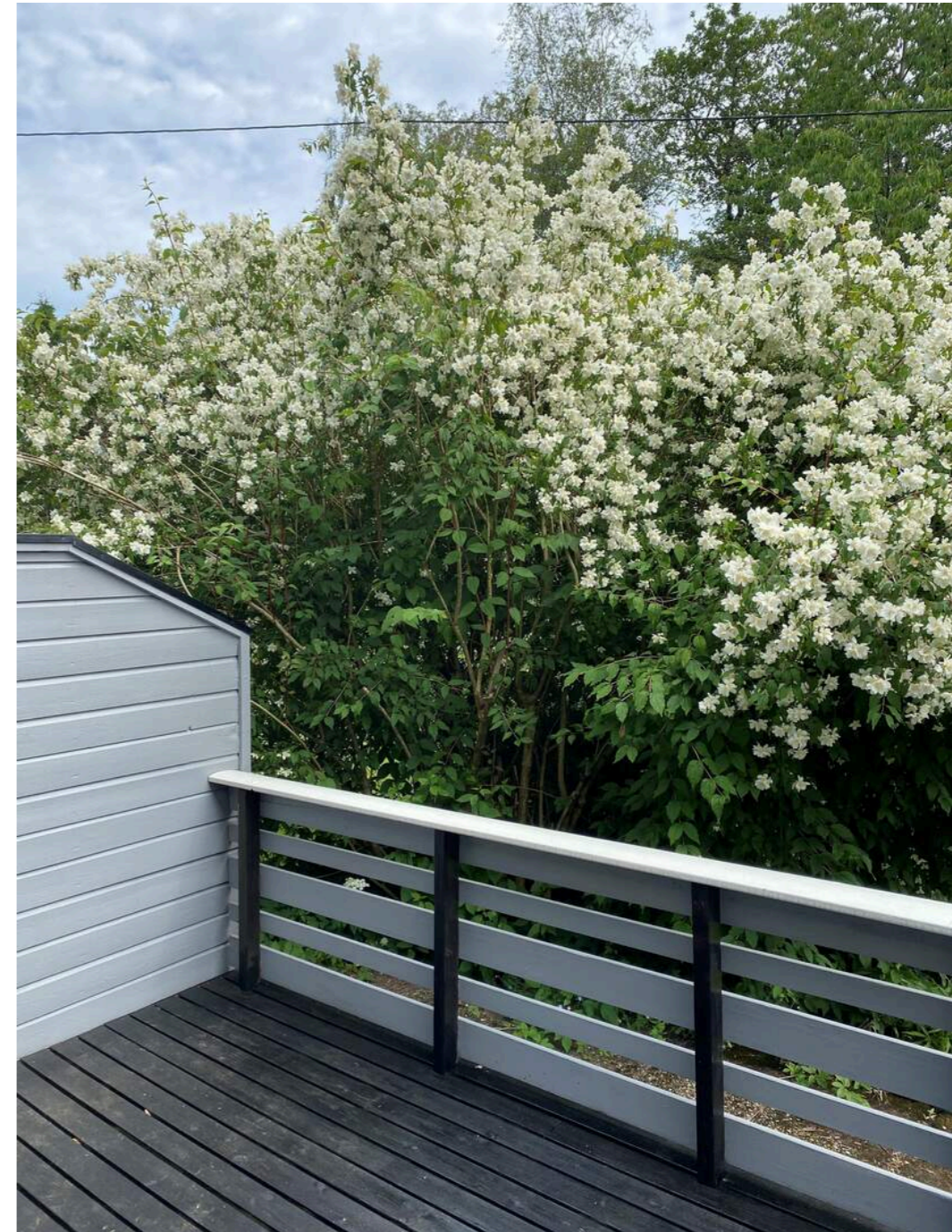
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 102 m<sup>2</sup>

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

**Tomt:** 31850.7 m<sup>2</sup>

**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	111		
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 boligannonse 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

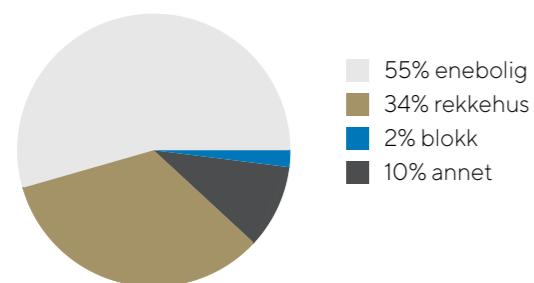
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 629 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	22 min 2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	4 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 6.3 km

#### 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 m<sup>2</sup>

### 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 - Taktekking

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 - Terrengforhold

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

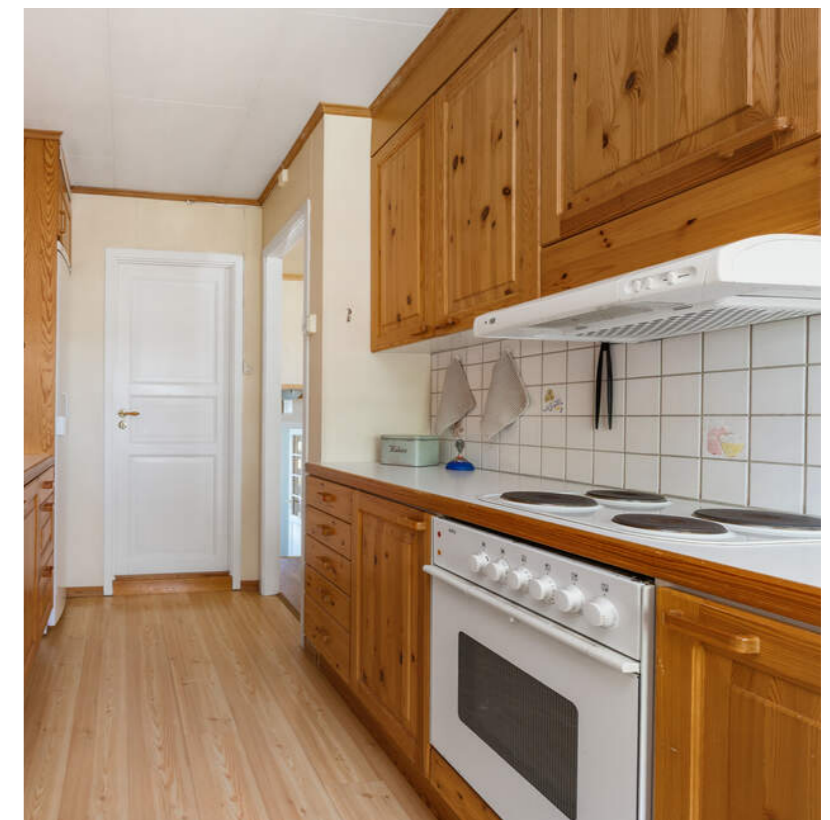


#### KJØKKEN

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

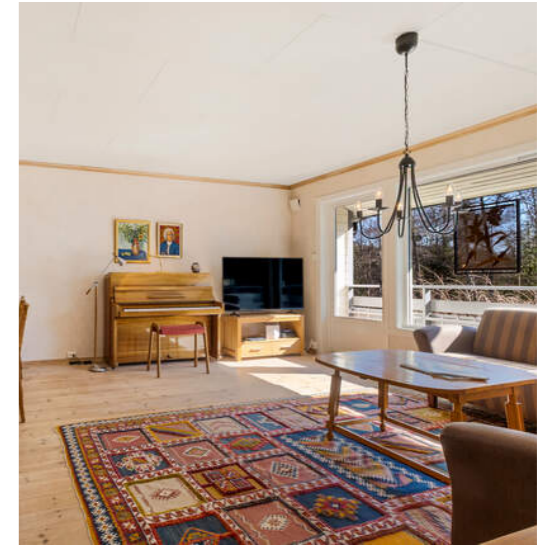
I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk rom som i dag benyttes som vaskerom.





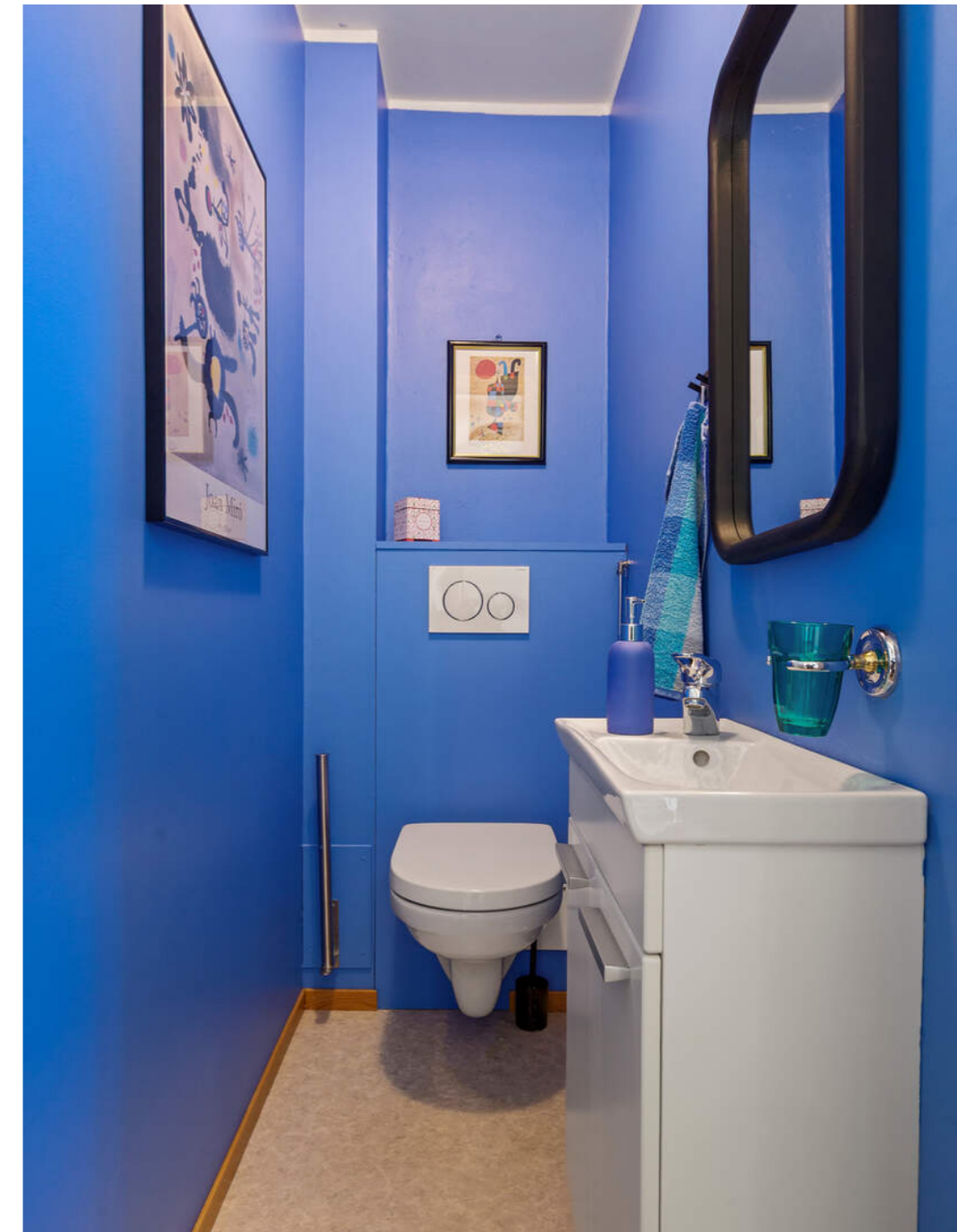
## STUE

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



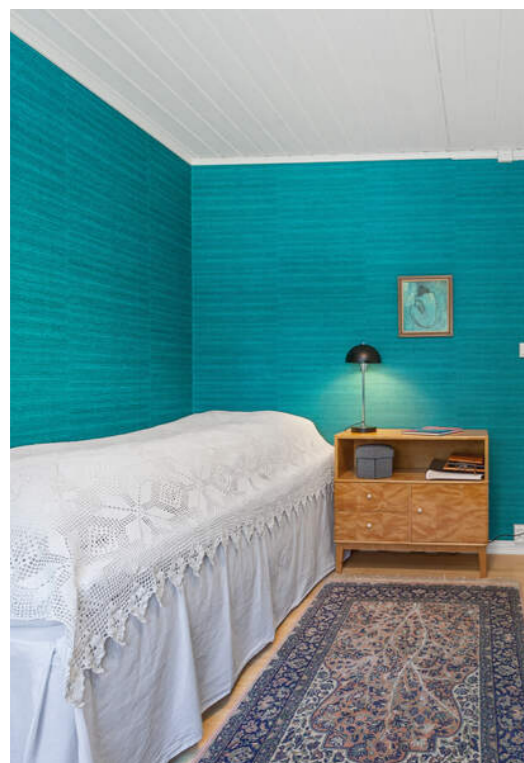
# BAD

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

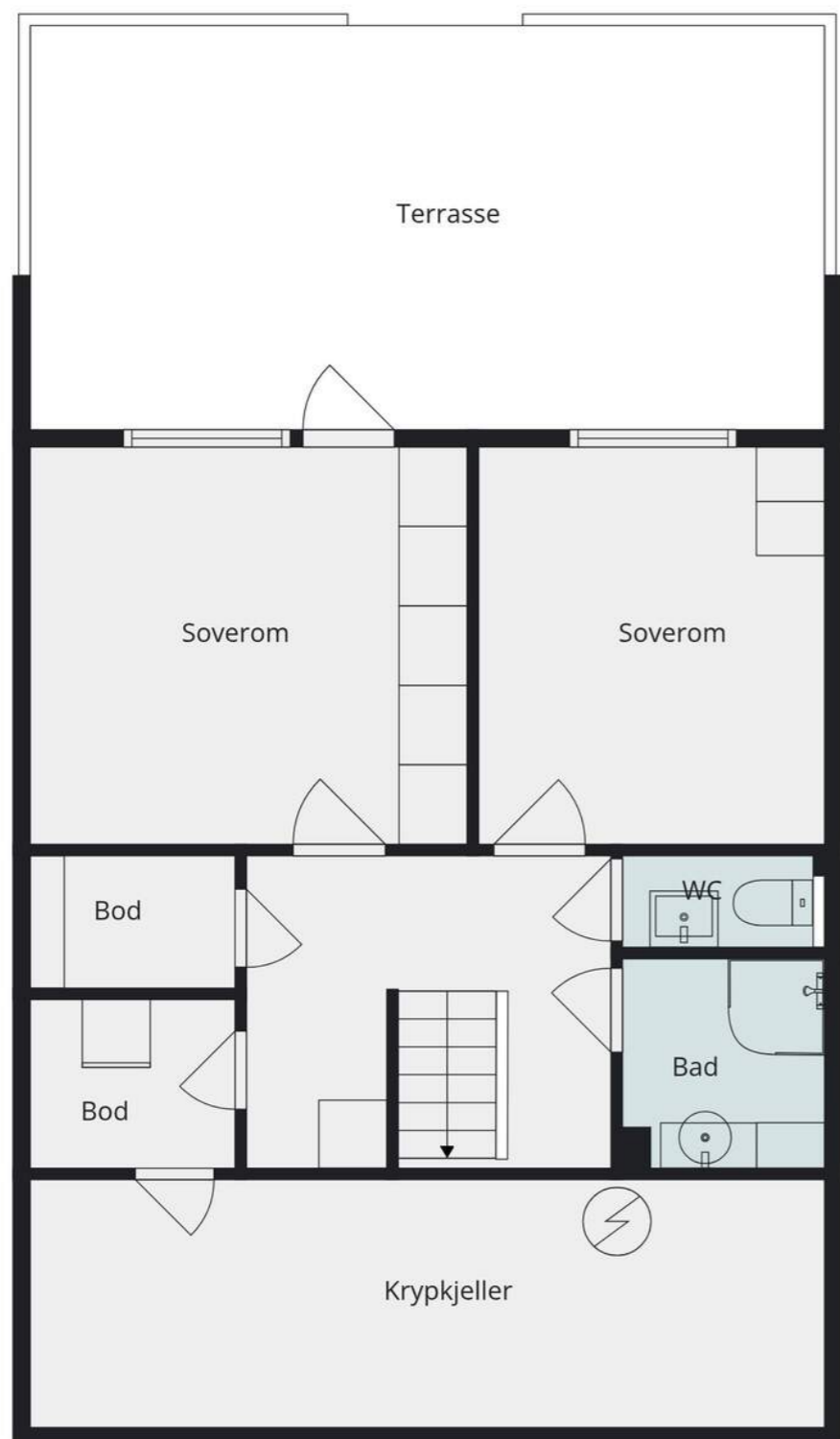
Toalettrommet ble oppgradert i 2023 med nytt vegghengt toalett, servant og nye overflater.



## SOVEROM

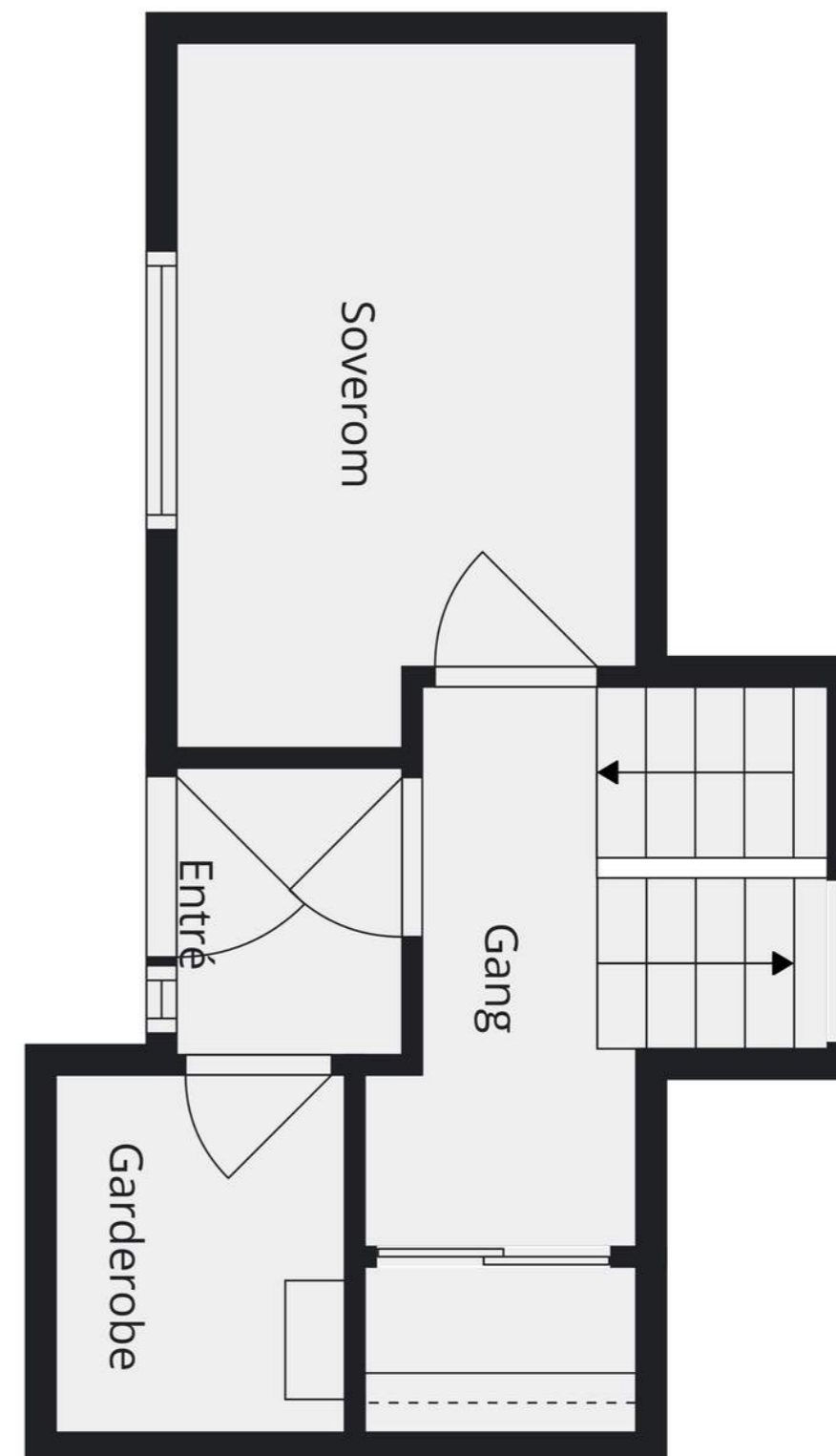
Det er 3 soverom i boligen.

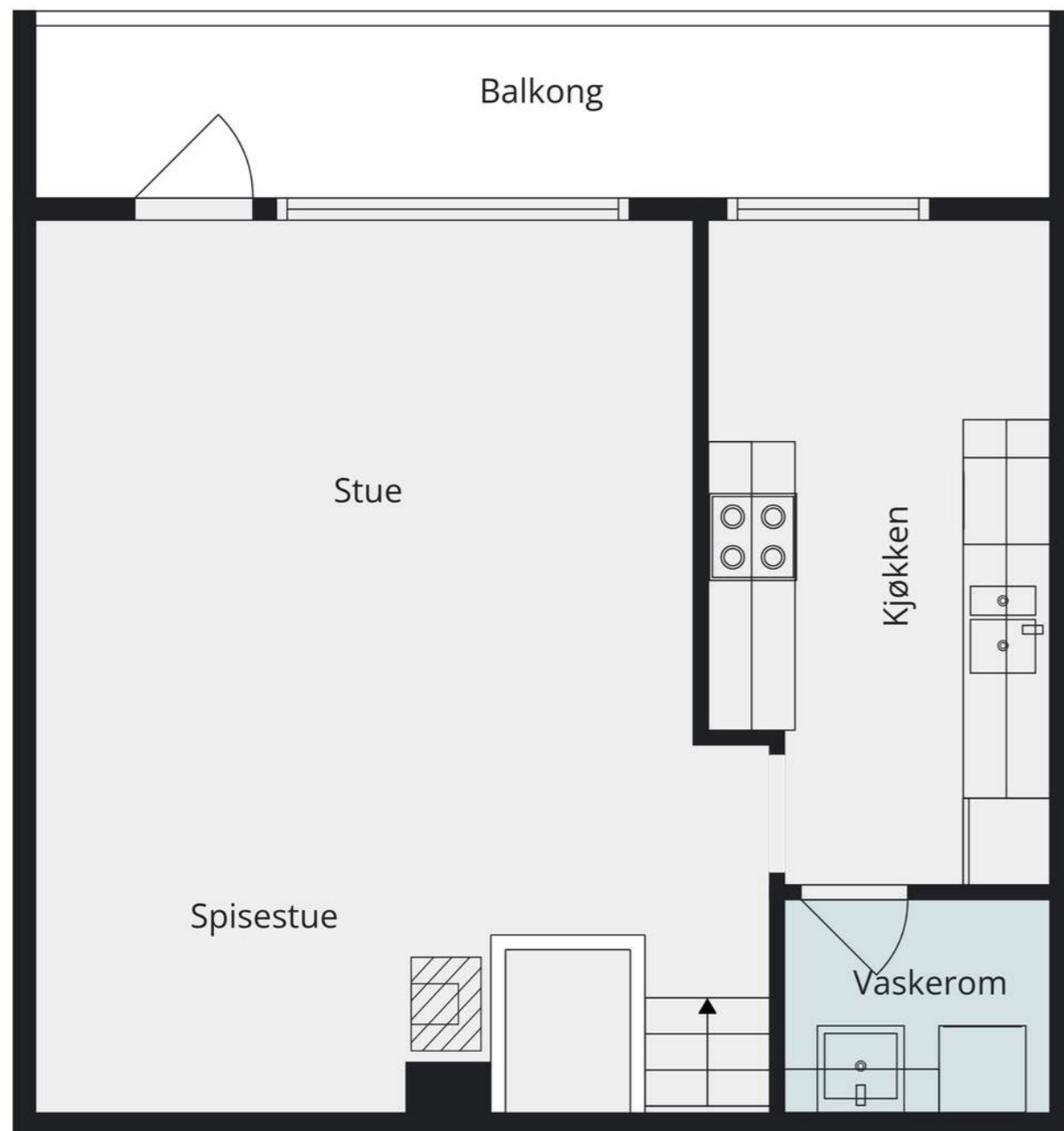
# PLANTEGNINGER



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.

## Kjerneinformasjon

### 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.

## Kjerneinformasjon

### **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 nettannonser 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 egenerklærings skjema 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 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



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



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

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

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

## 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 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.

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

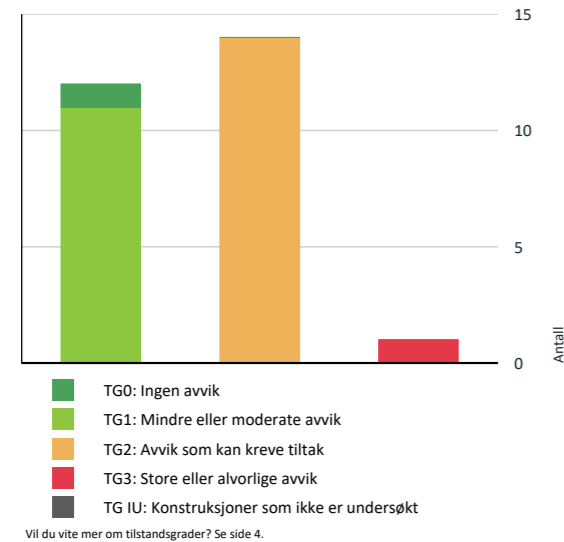
Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1029 - Bnr 3  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



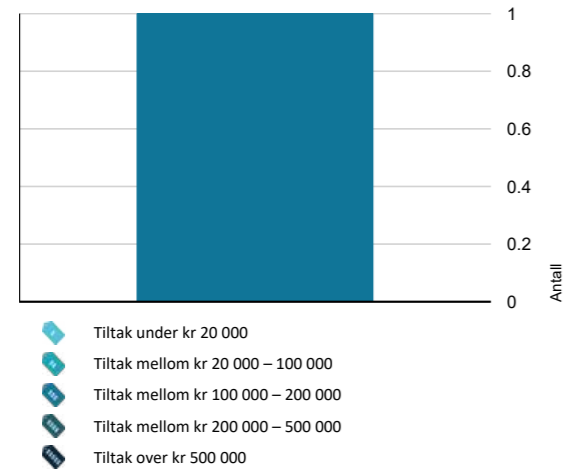
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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



## Sammendrag av boligens tilstand

Oppdragsnr.: 18492-1359

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 8 av 25

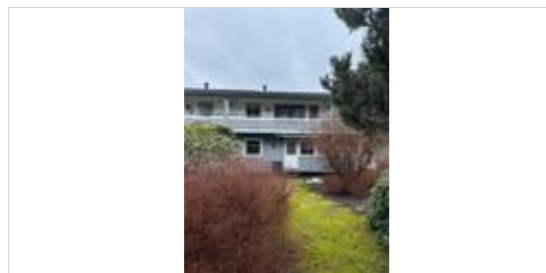
Klokkerskogen 11 B, 1743 KLAVESTADHAUGEN  
Gnr 1029 - Bnr 3  
3105 SARPSBORG

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 aluminums 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 forlenge 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 ferdsel. 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 glød 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.

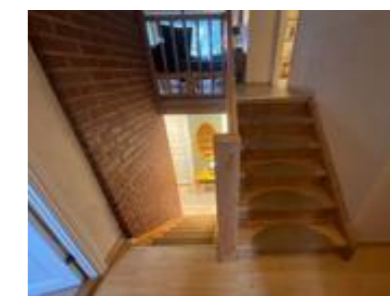
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og råte i konstruksjonen, noe som kan medføre redusert bæreevne og dårligere innneklima.



### 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. Mangelende tiltak kan føre til at eventuelle lekkasjer gir omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.



### VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Enkelt bygget badrom 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 utskiftning av rør.

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

På grunn av alder bør det vurderes utskiftning 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 utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning 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 kompensere 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 utskiftning 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 utskiftning 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

## 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 byggt teknisk 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 byggt tekniske 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.



## 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

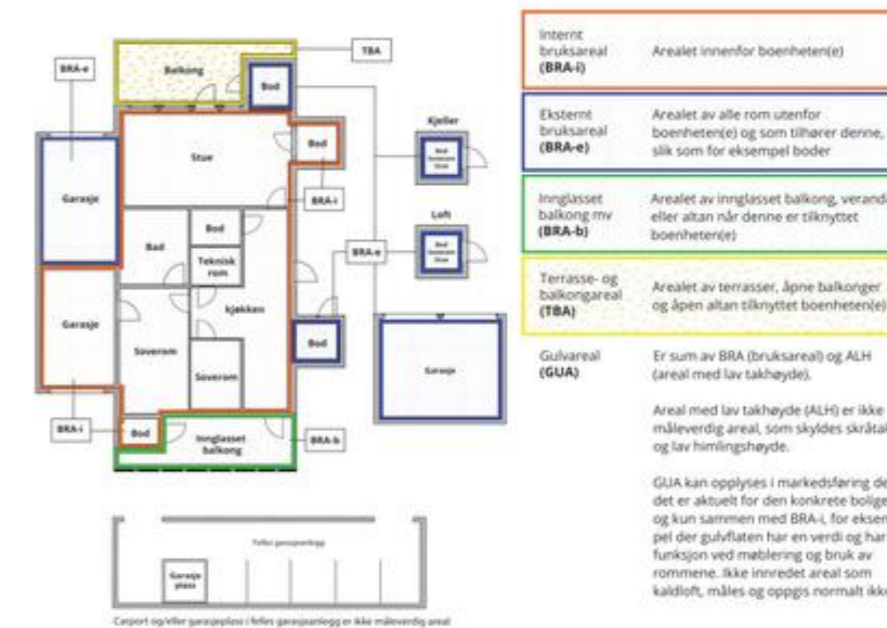
#### Hva er måleverdig areal?

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 bygningkonstruksjoner 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 byggt teknisk 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 bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

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 <sup>2</sup>			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
<b>SUM</b>	<b>102</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

### 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 <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

**Adresse** Klokkerskogen 11 B

**Hjemmelshaver** Klokkerskogen Borettslag

**Festekontrakt**

**Neste justering**

**Utløpsdato**

### 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Kommentar</b> 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](http://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	<b>Vår ref.:</b>	60/30
Klokkerskogen 11 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1743 KLAVESTADHAUGEN	<b>Eiere:</b>	Sigrid Lorås
<b>Organisasjonsnr:</b> 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, 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 slikt som 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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



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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens 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 panterrett 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.



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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(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: Torsdag 16.04.2026 kl. 18:00

Sted: Lions 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 2025

#### 3 Regnskap og revisors beretning for 2025

#### 4 Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Rekkverk på yttertrapp

#### 5 Godtgjøring til styret

#### 6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

27.03.2026

### 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 2025

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2025

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Fra andelseier: Rekkverk på yttertrapp

"Hei

Jeg vet ikke om dette er en sak for generalforsamling eller en ren styresak, men jeg vil legge inn et forslag på å montere rekkverk på alle leilighetene."

**Forslag til vedtak:** montere rekkverk

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at forslaget drøftes på generalforsamlingen. Det har i hvert fall ikke vært noen tanker knyttet til dette som vi har drøftet tidligere i dette styret.

Styret anbefaler at andelseiers forslag til vedtak ikke stemmes over på nåværende tidspunkt. Årsaken er at tiltakets kostnader ikke er avklart, tiltakets utførelse er ikke utredet, og det er uklart om tiltaket krever søknad og godkjenning fra Sarpsborg kommune.

Dersom generalforsamlingen er positive til tiltaket, kan styret jobbe videre med saken og eventuelt fremme den for en senere generalforsamling.

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

## 6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Joakim Bunjaku Bakke  
Styremedlem, Morgan Grandahl  
Styremedlem, Lilja Sol Gretarsdottir Kiil  
Varamedlem, Cathrine Ryen Eriksen  
Varamedlem, Grethe Åkerman Hansen

### 6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Lilja Sol Gretarsdottir Kiil er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Lilja Sol Gretarsdottir Kiil, gjenvalg.

### **6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Cathrine Eriksen og Grethe Hansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Cathrine Eriksen og Grethe Hansen, gjenvalg.

### **6.3 Valg av valgkomite for 1 år**

Cathrine Eriksen og Grethe Hansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Cathrine Eriksen og Grethe Hansen, gjenvalg.

### **6.4 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 2026 i Klokkerskogen Borettslag.

Sted og dato: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

\_\_\_\_\_

### **Viktig å vite om fullmakter:**

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

## Årsmelding for Klokkerskogen Borettslag for 2025

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, Joakim Bunjaku Bakke, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Morgan Grandahl, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Lilja Sol Gretarsdottir Kiil, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Cathrine Ryen Eriksen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Grethe Åkerman Hansen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

### Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Rør fornying utenfor leilighetene etter vannlekkasje i 12 2025

Felt ulike trær. Ett tre som falt mellom 11 og 12(Fellesområdet) og ett tre ved 7 (Felt på bakgrunn av fare for fall)

Utskifting av vegg 8A (På bakgrunn av råten vegg)

Retting av trapp 3C (Satt ikke fast i sporet og kunne ikke utelukke rasfare)

Oppretting av dør listen til utgangsdøren grunnet dårlig instillasjon 3C, 10D, 8B og 5B

Utskifting av bord ved utgangs partiet 8B (Grunnet råte)

Oppretting av grunnmur og tetting av sprekker leilighet 2

Vannlekkasje inn på toalett i 2D fra taket og ned i lufteluke

### Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Saker har behandlet totalt 44 saker i løpet av 2025.

### Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Utskifting av vegg grunnet råte 9A og 3A

Male ytterveggen til alle boenhetene innen 2027-2028

Små reparasjoner, div verandaer og ulike bord som må skiftes før maling.

### 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.

- Styret har påsett at alt har blitt gjennomført etter gjeldende regler og forskrifter. Har styret vært usikker i ulike enkeltsaker har det blitt rådført med Sobbl sentralt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2026

## Resultatregnskap for Klokkerskogen Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 384 040	2 109 528	2 384 300	2 730 400
Innkrevde kostnader finans		932 040	991 872	932 100	716 300
Innkrevde kostnader garasjer		102 000	102 000	102 000	102 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 418 080</b>	<b>3 203 400</b>	<b>3 418 400</b>	<b>3 548 700</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar	1	92 000	90 000	93 600	95 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 972	12 690	13 200	13 400
Revisjonshonorar	3	6 000	5 750	6 300	6 300
Forretningsførerhonorar		126 006	126 006	126 000	129 800
Drift og vedlikehold	4	475 493	1 253 682	156 500	420 600
TV/internett		294 900	245 700	255 500	303 000
Forsikringer		499 936	421 541	493 200	558 100
Kommunale avgifter		805 335	860 411	1 020 200	890 000
Eiendomsskatt		250 476	250 476	250 500	250 500
Festeavgift		34 899	27 315	27 300	37 400
Andre driftskostnader	5	23 499	30 378	29 000	28 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 621 516</b>	<b>3 323 950</b>	<b>2 471 300</b>	<b>2 732 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>796 564</b>	<b>-120 550</b>	<b>947 100</b>	<b>816 300</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		40 732	36 855	0	0
Renteinntekter		25 233	37 217	0	0
Rentekostnader		117 831	145 670	124 600	78 500
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-51 866</b>	<b>-71 598</b>	<b>-124 600</b>	<b>-78 500</b>
<b>Resultat</b>		<b>744 698</b>	<b>-192 148</b>	<b>822 500</b>	<b>737 800</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		744 698	-192 148	0	0

## Balanse for Klokkerskogen Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 10	7 401 825	7 401 825
Garasjer / carporter	7, 10	1 509 424	1 509 424
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 911 249</b>	<b>8 911 249</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		23 044	10 808
Andre fordringer	8	844 897	740 960
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		650 498	753 214
Konto for skattetrekk-bundne midler		11	11
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 518 450</b>	<b>1 504 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 429 699</b>	<b>10 416 241</b>

## Balanse for Klokkerskogen Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		6 307 096	5 562 398
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>6 312 096</b>	<b>5 567 398</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	1 745 241	2 552 801
Borettsinnskudd	11	1 802 000	1 802 000
Garasjeinnskudd	11	30 000	30 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 577 241</b>	<b>4 384 801</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 697	0
Leverandørgjeld		534 183	458 396
Påløpte renter		483	5 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>540 362</b>	<b>464 042</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 117 603</b>	<b>4 848 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 429 699</b>	<b>10 416 241</b>

Klokkerskogen Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Joakim Bunjaku Bakke  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lilja Sol Gretarsdottir Kiil  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morgan Grandahl  
Styremedlem

## 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.

	2025	2024
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>1 040 951</b>	<b>1 518 978</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	744 698	-192 148
Avdrag lån	-807 561	-885 880
Nytt Lån	0	600 000
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>-62 863</b>	<b>-478 027</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>978 088</b>	<b>1 040 951</b>
Omløpsmidler	1 518 450	1 504 992
Kortsiktig gjeld	-540 362	-464 042
<b>Disponible midler</b>	<b>978 088</b>	<b>1 040 951</b>

**Note 1 - Styrehonorar**

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

**Note 2 - Ansatte og OTP**

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

**Note 3 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

**Note 4 - Drift og vedlikehold**

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	383 442	992 156
6603 Vedlikehold uteområde	92 051	261 526
<b>Sum</b>	<b>475 493</b>	<b>1 253 682</b>

Vedlikehold bygg omfatter rens og omlegging av bunnledning, spylt tette rør i kjeller og ordnet med overflatevann. I tillegg har det blitt vasket 50 boenheter og skiftet kledning, montert takhatt, nye nedløpsrør og ny låsekasse.  
Vedlikehold på uteområdet omfatter løpende fast vedlikehold som gressklipping og snøbrøyting.

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

**Note 5 - Andre driftskostnader**

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	1 250	1 200
6490 Leie Container	11 578	10 619
6550 Driftsmateriell	443	1 622
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 481
6800 Kontorrekvisita	330	433
6810 Data/EDB-kostnad	0	5 495
7400 Kontingent	3 798	3 786
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 308	2 184
7771 Diverse purregebyr og renter	-295	-60
7790 Andre driftskostnader	2 213	1 743
<b>Sum</b>	<b>23 499</b>	<b>30 378</b>

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Microsoft abonnement, servering på generalforsamling, gave og blomster.

**Note 6 - Bygninger**

Opprinnelig kostpris 1973	7 401 825
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>7 401 825</b>

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

**Note 7 - Garasjer/Carporter**

Opprinnelig kostpris 2009	1 509 424
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>1 509 424</b>

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

**Note 8 - Andre fordringer**

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	844 897	740 960
<b>Sum</b>	<b>844 897</b>	<b>740 960</b>

**Note 9 - Endringer egenkapital**

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	5 567 398	5 759 546
Årets resultat	744 698	-192 148
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>6 312 096</b>	<b>5 567 398</b>

**Note 10 - Pantegjeld**

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:				Omlegging vann og avløp
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135026350</b>	<b>12114957966</b>	<b>11453221 1</b>	<b>16369092182</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2009	1999	2024
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	4.626 %	5.05 %
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:	1 115 422	658 835	206 264	572 280
Avdrag i perioden:	427 887	58 172	206 264	115 238
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>687 534</b>	<b>600 664</b>	<b>0</b>	<b>457 042</b>

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	35 376	424 512
	28	34 805	974 540
	10	34 619	346 190

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

**Note 11 - Borettsinnskudd**

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

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

**Resultat og balanse med noter for Klokkerskogen Borettslag.**

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Klokkerskogen Borettslag**

Styreleder	Joakim Bunjaku Bakke (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Morgan Grandahl (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Lilja Sol Gretarsdottir Kiil (sign.)	10.02.2026



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

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

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klokkerskogen Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klokkerskogen Borettslag som viser et overskudd på kr 744 698. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### 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.



## SOLHØI REVISJON AS

Side 2

### 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, 22. februar 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klokkerskogen Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Lions 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: 11  
Antall fullmakter: 2  
Antall stemmer: 13

I tillegg møtte:  
Medeier/andre: 4  
Fra SOBBL: Karine Torstensen

**Vedtak:**

Registreringen ble godkjent.

### 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

**Vedtak:**

Valgt ble: Kristin Prøitz og Morgan Grandahl

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding for 2025

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2025

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Fra andelseier: Rekkverk på yttertrapp

"Hei

Jeg vet ikke om dette er en sak for generalforsamling eller en ren styresak, men jeg vil legge inn et forslag på å montere rekkverk på alle leilighetene."

**Vedtak:**

Forslagsstiller trakk saken, men styret undersøker videre om mulighetene for å sette opp rekkverk.

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: justert i hht. KPI 3,6 %: kr. 95300,-

**Vedtak:**

Kr 95300,- til intern fordeling.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Lilja Sol Gretarsdottir Kiil er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Lilja Sol Gretarsdottir Kiil, gjenvalg. Andre forslag: ingen

**Vedtak:**

Valgt ble: Lilja Sol Gretarsdottir Kiil

### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Cathrine Eriksen og Grethe Hansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Cathrine Eriksen og Grethe Hansen, gjenvalg. Andre forslag: ingen

**Vedtak:**

Valgt ble: Cathrine Eriksen og Grethe Hansen

### 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Cathrine Eriksen og Grethe Hansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Cathrine Eriksen og Grethe Hansen, gjenvalg. Andre forslag: ingen

**Vedtak:**

Valgt ble: Cathrine Eriksen og Grethe Hansen

#### **6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

**Vedtak:**

Delegat: Joakim B. Bakke

Varadelegat: Morgan Grandahl

Protokollen ble opplest før den ble signert.

## Protokoll for Klokkerskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karine Torstensen (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Karine Torstensen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Morgan Grandahl (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Kristin Johannessen Prøitz (sign.)	17.04.2026



Værnåsen

27-06



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**

Side 1 av 4

*(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 m<sup>2</sup>, 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 tomten.
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.

Værnåsen

27-06

**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.

Side 4 av 4

Dagbok nr. 8002 dbf. 30/11-93 Leiekontrakt

Tune sorenskriverembete

Pantebok A 135

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 tomteareal.

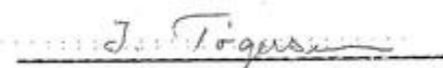
1. Det leide areal utgjør 31.863 m<sup>2</sup> ifølge oppmålingsforretning av 23/10-1972. Heri er medregnet 5.462 m<sup>2</sup> som kommunen tidligere har ervervet fra Meidell Braaten og som Boligbyggelaget har betalt.
2. Leieavgiften er fastsatt til kr. 4.500.- pr. år bereknet etter nettoarealet.
3. 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. Festekontrakten 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 tomte 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 festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningene på de frembortfestede tomter etter lovlig skjønn.
10. Alle omkostninger i forbindelse med opprettelse av kontrakten, som tinglysing 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:

For ~~Sarpsborg og Omegns Bolig-~~  
~~byggelag~~, Klokkerskogen boretts-  
lag:Ole J. Olsen  
ordfører

Vi bekrefter herved at ovenstående festekontrakt er under-  
skrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

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

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

FOR TINGLYSINGEN BETALT KR. 45,-  
FØRT INN I DAGBOKEN VED TINGEN SØRENKRIVEREN 11  
SON NR. 8002 DNE 30/11 1973  
FØRT INN I GRUNNEGEN OG PERSONREGISTRET.  
HEFTELSE ANMERKES MOT GEBYR KR. 5,-.  
ANMERKES: komt nr. 5 m. gnr. 29 lnr. 1.



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# 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 henvisning. 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 forsikringsselskapet 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 tryggende 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystemer f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 Eiendomsmeistring 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:

Klökkerskogen 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 OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





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