

# PROAKTIV

Delikat og  
nyere  
leilighet!

HAFSLUNDTUNET 8C



## 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



# HAFSLUND

Nyere og meget pent leilighet i 2. etg. - kan flytte rett inn- 3 soverom -  
Stor veranda - Carport - Fine solforhold!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Hafslundtunet 8C, 1738  
BORGENHAUGEN

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 1048, bnr. 697, snr. 15 i  
Boligsameiet Hafslundtunet Trinn 4  
Sarpsborg

**Prisantydning:** 3.390.000,-

**Omkostninger:** 98.740,-

**Totalpris:** 3.488.740,-

**Kommunale avgifter:** 25.138,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2018

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 98 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 92 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering i carport i  
felles frittliggende carportrekke.

Utleie av carport/garasje krever samtykke  
fra styret, og kan bare skje til andre  
seksjonseiere/beboere i sameiet.

**Tomt:** 5908.4 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.050,-

**Felleskostnader inkl.:** styrehonorar, drift  
og vedlikehold, tv/bredbånd, utvendig  
forsikring m.m.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	22	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
124			
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.



# HAFSLUND

*Kommune: BORGENHAUGEN / Område: Hafslund*

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

Leiligheten ligger i det nyetablerte feltet, Hafslundtunet. Området består i hovedsak av nyere to- og firemannsboliger. Boligfeltet er godt etablert, og området er stille og rolig med hyggelige utearealer. Det er lagt vekt på å skape et hyggelig nærmiljø og veiene inn på feltet gjør at det er minimalt med trafikk. Leiligheten ligger plassert slik at man har begrenset med innsyn.

I nærområdet har du flotte skogområder og mange fine turmuligheter, samt den flotte Hafslundparken. Det er kort vei til dagligvarehandel, Iseveien senter, idrettsanlegg og treningssenter, samt at busstopp ligger like i nærheten. Med bil bruker man ca. 5-6 minutter inn til Sarpsborg sentrum, som har alle fasiliteter.



## OFFENTLIG TRANSPORT

Edonbakken 40 Linje 133	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen PostNord	19 min 1.6 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	5 min 2.1 km

## VARER/TJENESTER

Storbyen	9 min
Apotek 1 Iseveien	5 min

## SPORT

Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Navestad idrettspark Ballspill, fotball	15 min 1.3 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter	23 min
Spent Skjebergsenteret	6 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hafslund Hovedgård & Konfera...	14 min
---------------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Skogro barnehage ligger rett i nærheten, og det er kort vei til barneskole og ungdomsskole.

Det er kort vei til av- og påkjøring til E6, og videre til det nye sentralsykehuset på Kalnes.

Ønsker man å ta en tur for å bade er det ca. 10 minutter med bil til Skjebergkilen. Her finnes også båthavn, flere bademuligheter, restaurant og fiskeplass.

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

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.




Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



#### SKOLER

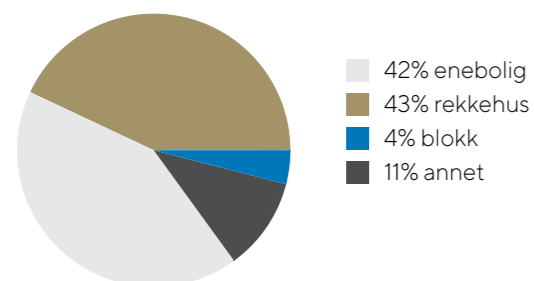
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	11 min  0.9 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	16 min  1.4 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	7 min  2.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	14 min  1.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	7 min  2.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min  3.8 km

#### BARNEHAGER

Skogro barnehage (0-5 år) 108 barn	5 min  0.4 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min  0.7 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	15 min  1.2 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL HAFSLUNDTUNET 8C

Vi starter utendørs...

## **Parkering**

Parkering i carport i felles frittliggende carportrekke.

Utleie av carport/garasje krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet.

## **Tomtestørrelse**

5 908 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

Eiet tomt som er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser.

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malt hoved ytterdør, samt malt balkongdør i tre.

Taket er tekket med papp eller folie.

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Terrasse i impregnerte materialer og aluminiums rekkverk.

Det er sitteplasser på begge sider av leiligheten.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 01.09.25 14:21, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmann har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

Ifølge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 2:

- Våtrom - bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom - vaskerom/bod: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

TGIU:

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

- Våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette er mot badet og mot yttervegg.

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

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

### **Bygnings sakskyndig**

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Mandag, 1. september 2025)



«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

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, bad, vaskerom/bod, kontor, stue- og kjøkkenløsning og 3 soverom.

Carport og bod.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 98 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

## Standard

Denne lekre leiligheten er gjennomført med moderne design og høy kvalitet. Med en lys og luftig atmosfære, takket være høy takhøyde i stue og kjøkken, fremstår boligen som romslig og innbydende.

De store vinduene gir et godt lysinnslipp og en fin utsikt mot den vestvendte verandaen. Et perfekt sted å nyte solrike ettermiddager.

Sentralt i leiligheten finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning, som flyter sømløst sammen for å skape en sosial og moderne bo opplevelse. Kjøkkenet er stilrent med slette hvite fronter, integrerte hvitevarer og god benkeplass. Laminat benkeplate og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Downlights i himling. Her er det ideelt for både matlaging og hyggelige samlinger.

Den åpne løsningen i stuen gir god plass til både sittegruppe og en romslig spisestue som betyr god plass til både underholdning og avslapning. Fin avbrytning i stue med spilevegg som gir et ekstra godt inntrykk. Fra stuen er det utgang til en fantastisk vestvendt veranda som virkelig gir en ekstra dimensjon til boarealet.

Leiligheten har tre soverom, hvorav ett har skyvedørsgarderobe for optimal oppbevaring.

Badet er elegant og tidsriktig med fliser på både gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar en lekker dusjnise med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredningen med integrert servant, noe som skaper et rent og stilfullt inntrykk. Et speil med innebygd belysning gir et ekstra moderne preg. Downlights i himling. Planløsningen er praktisk og effektiv med et separat vaskerom, som gir ekstra komfort i hverdagen. Innvendig er det gulv med parkett og fliser. Veggene har malte plater og fliser. Innvendige tak har malte plater. Det er høy himlings høyde. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. et elektriske anlegget har automatsikringer. Leiligheten kommer med carport og utebod.



Med en gjennomtenkt planløsning, moderne detaljer og stor takhøyde, fremstår denne leiligheten som både funksjonell og luksuriøs. Her kan man flytte rett inn og nyte den moderne livsstilen, i en bolig som har alt man kan ønske seg.

## Oppvarming

Varmepumpe ble montert i 2018.

Elektrisk varmekabel i gang og bad.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.



## STUE

Den åpne løsningen i stuen gir god plass til både sittegruppe og en romslig spise-stue som betyr god plass til både underholdning og avslapning. Fin avbrytning i stue med spilevegg som gir et ekstra godt inntrykk. Fra stuen er det utgang til en fantastisk vestvendt veranda som virkelig gir en ekstra dimensjon til boarealet.





## KJØKKEN

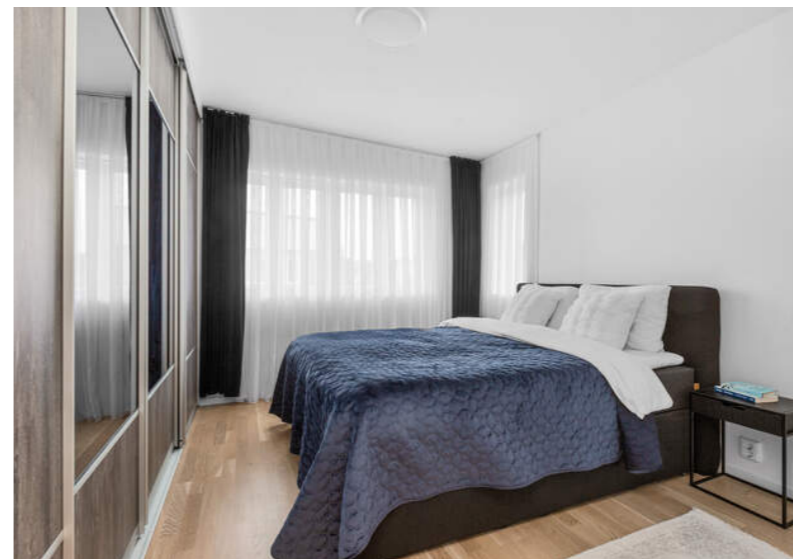
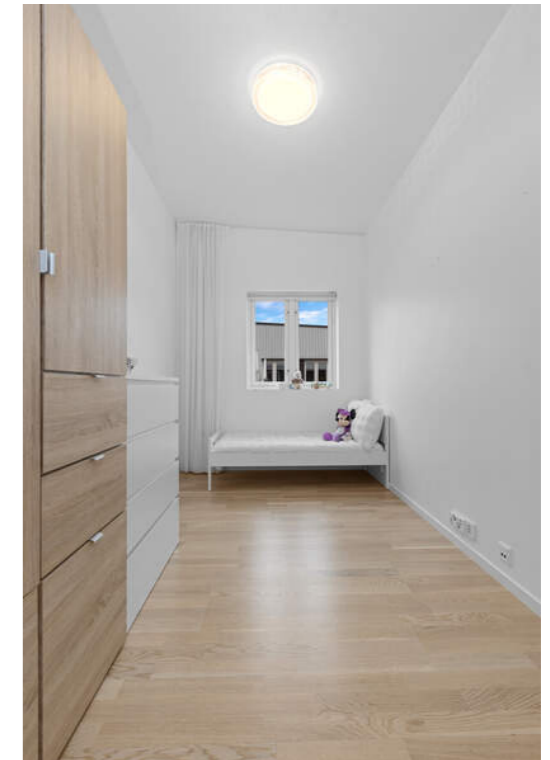
Kjøkkenet er stilrent med slette hvite fronter, integrerte hvitevarer og god benkeplass. Laminat benkeplate og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Downlights i himling.





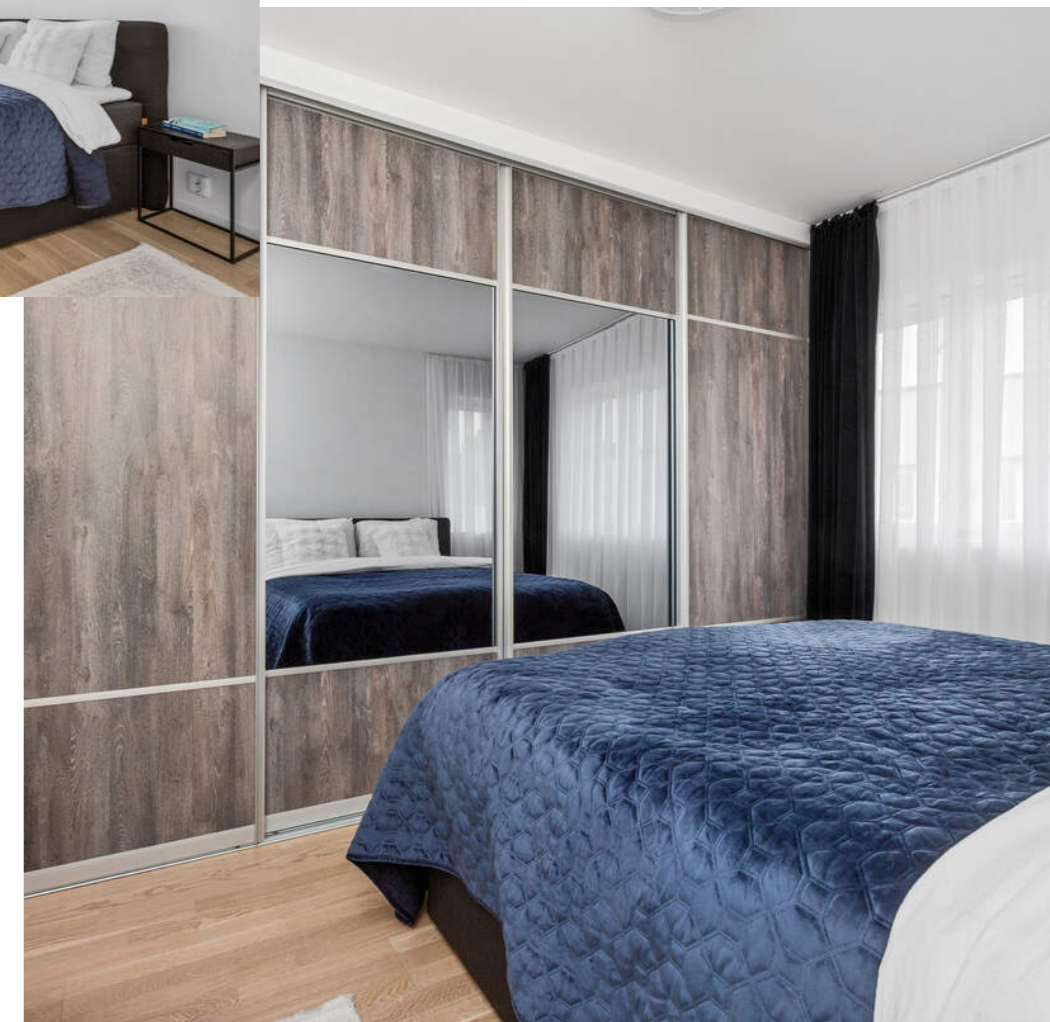
## BAD

Badet innehar en lekker dusjnise med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredningen med integrert servant, noe som skaper et rent og stilfullt inntrykk..



## SOVEROM

Leiligheten har tre soverom, hvorav ett har skyvedørgarderobe for optimal oppbevaring.



# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

### **Om sameiet**

Fra årsberetning 2025:  
Vedlikehold som er utført i 2024.  
- Maling av carport.

Vedlikehold under arbeid.

- Fikse opp postkassestativet.
- Male søppelstativ.
- Bytte ut de dårlige hekkplantene.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### **Felleskostnader pr. mnd**

2.050,-

### **Felleskostnader inkluderer**

styreonorar, drift og vedlikehold, tv/bredbånd, utvendig forsikring m.m.

### **Andel fellesformue**

28.868,-

### **Forkjøpsrett**

Det er ingen krav til styregodkjennelse eller forkjøpsrett i sameiet.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieferhold.

### **Formuesverdi primær**

835.437,- for 2023

### **Formuesverdi sekundær**

3.341.748,- for 2023

### **Info kommunale avgifter**

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

25.138,- for 2026

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt utgjør kr 6 051,- av de kommunale avgiftene.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

### **Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

### **Diverse**

Samarbeidspartnere  
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest på 4-mannsboligen, garasje og støttemur, datert 29.08.2023.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1048/697/15:  
24.09.2025 - Dokumentnr: 1135233 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS  
Org.nr: 987 281 758  
Elektronisk innsendt

30.04.2018 - Dokumentnr: 710338 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 15  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/20

01.01.2020 - Dokumentnr: 261225 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1048 Bnr:697 Snr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 229901 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1048 Bnr:697 Snr:15

#### **Regulerings- og arealplaner**

Sameiets eiendom omfattes av reguleringsplan 28013 Haugeveien 13, med formål:

- Bebyggelse og anlegg: Konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplasser.

- Samarferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei

- Grønnstruktur: Grønnstruktur, turvei

- Hensynssoner: - Frisiktsone, Gul støysone og Rød støysone.

Se vedlagte reguleringskart i salgsoppgavens vedlegg for ytterligere informasjon.

Berørte datasett hos Sarpsborg kommune:

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, mulighet for marin leire, reguleringsplan.  
For ytterligere informasjon se vedlegg i salgsoppgaven.

### **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.

### **Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieferhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

### **Grunnboksdato**

Tirsdag, 31. mars 2026

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Om k. kjøper beskrivelse**

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

84 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

98 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 488 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

**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 meglers 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 eiendomsmeidler 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

**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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeidler 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 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

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

**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**

Dani Luta

Iliriana Topalli-Luta

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

**Meglerns vederlag**

Provisjon 1,8% av salgssum, samt utlegg betales av selger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlingsforetakene 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.

## Kjerneinformasjon

### 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**  
31.3.2026

# Tilstandsrapport

- Leilighet i 2. etasje
- Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1048, bnr. 697, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.09.2025      Rapportdato: 15.09.2025      Oppdragsnr.: 15333-1877      Referansenummer: ET5337

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS      Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

### Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

### 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med papp eller folie.  
Renner og nedløp i plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse i impregnerte materialer og aluminiums rekkverk.  
Det er sitte plasser på begge sider av leiligheten.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv er opplyst til parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Det er høy himlings høyde.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Badet er fra 2018.  
Bygd i regi av utbygger.  
Badet har fliser på vegger og gulv.  
Himling er malt.  
Sanitærutstyr er dusj, servant med skap og klosett.  
Dusj med glass dører og toalett.  
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vaskerom/bod  
Vaskerom bod er fra 2018  
Bygd i regi av utbygger.  
Fliser på gulv og malte vegger.  
Himling er malt.  
Opplagg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.  
Det er integrerte hvitevarer.  
Laminat benkeplate.  
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon fra 2018.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er montert varmepumpe fra 2018.  
Det er elektrisk anlegg med  
1 stk. sikringskap. Automatsikringer.  
Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.  
Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

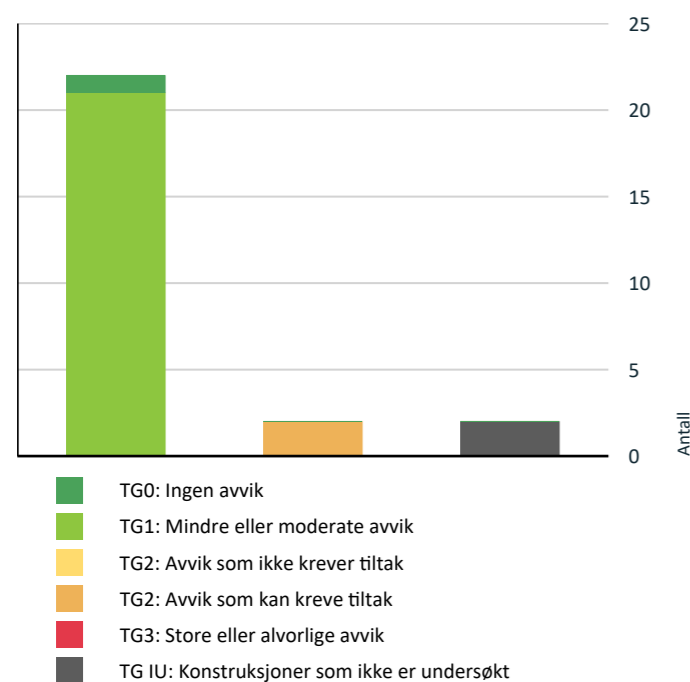
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Leilighet i 2. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet i 2. etasje

##### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

##### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET I 2. ETASJE



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

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

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp eller folie.

#### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning bordkledning.

#### **TG 1** Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### **TG 1** Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Terrasse i impregnerte materialer og aluminiums rekkverk. Det er sitteplasser på begge sider av leiligheten.



### INNVENDIG

#### **TG 1** Overflater

Innvendig er det gulv er opplyst til parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er høy himlings høyde.

#### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt avvik i 2. etasje, kjøkken og stue til gang, avvik ca. 15. mm. Over 15 mm. er TG.2. Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her. Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

#### **TG IU** Radon

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

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radon sperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, Ukjent om det er i dette bygget var ferdig i 2018. Innhent dokumentasjon om mulig. Om ikke ta en ny radon måling.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra 2018.  
Bygd i regi av utbygger.  
Badet har fliser på vegger og gulv.  
Himling er malt.  
Sanitærutstyr er dusj, servant med skap og klosett.  
Dusj med glass dører og toalett.



### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk til over 25 mm.

### ETASJE > BAD

## HAFSLUNDTUNET 8C

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mulig det er benyttet en lukket/vannsikker pose rundt sisterne.  
Eller lage et hull for eventuell avrenning under toalett.

### ETASJE > BAD

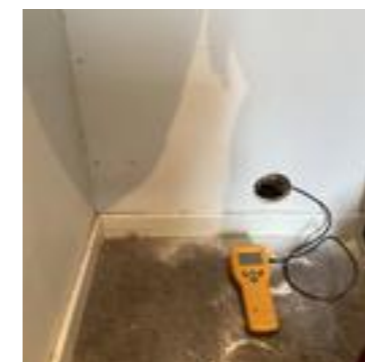
## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.  
Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 8 % på befaringsdagen



### ETASJE > VASKEROM/BOD

#### Generell

Vaskerom bod er fra 2018  
Bygd i regi av utbygger.  
Fliser på gulv og malte vegger.  
Himling er malt.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Rommet er begrenset besiktiget fylt opp med ting.  
Kontroller ytterligere rommet når det er tørt.



### ETASJE > VASKEROM/BOD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### ETASJE > VASKEROM/BOD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være en tett opp kant ved dør, så vannet ikke renner ut.  
Etabler et bedre fall på gulvet når våtrommet fornyes.

### ETASJE > VASKEROM/BOD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### ETASJE > VASKEROM/BOD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > VASKEROM/BOD

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE > VASKEROM/BOD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Det er mot badet og mot yttervegg.  
Kontroller ytterligere veggen, når våtrommet er tørt, gjør tiltak om det er nødvendig.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.  
Det er integrerte hvitevarer.  
Laminat benkeplate.  
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra 2018.



#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe fra 2018.



#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringsskap. Automatsikringer. Elektrisk oppvarming, som ikke funksjonstestet. Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil. Sikring skapet er for lite, til alle ledninger, vurderer utvide skap plass. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

## Tilstandsrapport

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja av denne eier, tiden før er ukjent, da det har vært flere eiere.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei av denne eier, tiden før er ukjent, da det har vært flere eiere.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



#### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

# 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

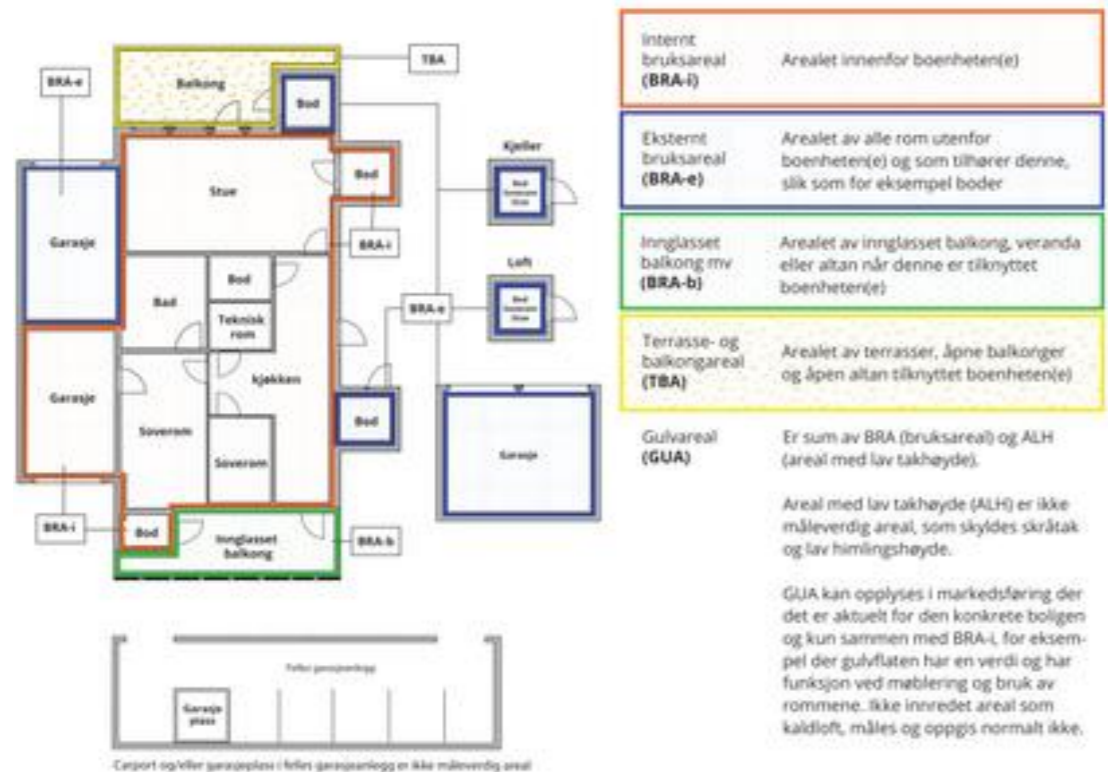
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86	6		92	38
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>6</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, vaskerom/bod, kontor, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod og carport	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i 2. etasje	86	0

### Kommentar

Leilighet i 2. etasje

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Dani Luta	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	697		15	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hafslundtunet 8 C

#### Hjemmelshaver

Luta Dani, Topalli-Luta Iliriana

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten som ligger i et nytt og eldre boligområde.  
Boligbebyggelse i nær tilknytning til skole og idrettsplass, bussholdeplass og nærbutikk.  
Det er ca 10 min med bil til Skjebergkilen, og ca. 3 km til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten, som er felles for sameiet, er opparbeidet med gressplen, beplantning og asfalt.

#### Parkering

Parkering i carport eller på oppmerkede plasser

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygverkets 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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ET5337>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Hafslundtunet 8C, 1738 Borgenhaugen

08 Sep 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hafslundtunet 8C	Hafslundtunet 8C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

15.05.2021

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.

4 år og 3 mnd

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

## Informasjon om selger

Selger

Luta, Dani

Selger

Topalli-Luta, Iliriana

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**HAFSLUNDTUNET 8C**

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært sprek i flis og fukt  
Det gjelder reklamasjon og de har reparert det

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det har vært arbeid i forbindelse med reklamasjon , Arbeidet ble utført av HOLMSKAU PROSJEKT AS

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

HOLMSKAU PROSJEKT AS

2.1.6 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

PROAKTIV.NO



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

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

byttet rotorreim

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

HAESLUNDTUNET & C



Enøk Systemer AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2022

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte



Det er bygd soverom nr 3

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Topalli-Luta, Iliriana	2025-09-10	Luta, Dani	2025-09-08
Identification		Identification	
Topalli-Luta, Iliriana		Luta, Dani	



## Egenerklæringsskjema

Signed by:

Topalli-Luta, Iliriana  
Luta, Dani

10/09-2025  
16:20:33  
08/09-2025  
23:44:23

BANKID  
BANKID

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 09.09.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsbo Vår ref.: 439/15  
Hafslundtunet 8 C Type: Eierseksjonssameie  
1738 BORGENHAUGEN Eiere: Dani Luta, Iliriana Topalli  
Organisasjonsnr: 921 362 234 Seksjonsnr: 15

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 050

Felleskostnader: Felleskostnader

2 050

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0

Gjeld siste årsoppg.: 4 956

Klient ajourf. lån:

Klient gj. s. årsoppg.: 99 136

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Emilie Olavesen

Adresse: Hafslundtunet 4 A

Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 91747070

E-post: hafslundtunet.bt4@gmail.com

### 6: Ligning - 2024

Annen formue: 28 868

Gjeld: 4 956

Andre inntekter: 1 024

Utgifter: 0

### 7: Pålydende

Pålydende:

Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 15

Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018

Gårds/bruksnr: 1048/697 - seksjon:15

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 88161576

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 2  
Heis: Nei  
Parkeringstype: Carport ()  
Systemlås: Nei  
Husdyrhold: Se husordensregler  
Livsløp standard: Nei  
Ansiennitetsregler: 1 - Ingen forkjøpsrett

Oppvarmingstype: Strøm  
Antall rom: 4  
Oppr. antall rom: 4  
Kategori: Leilighet

SSBnr: H0201

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 09.09.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsbo	<b>Vår ref.:</b>	439/15
Hafslundtunet 8 C	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
1738 BORGENHAUGEN	<b>Eiere:</b>	Dani Luta, Iliriana Topalli
<b>Organisasjonsnr:</b>		921 362 234

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

# Trivselsregler for Boligsameiet Hafslundtunet, trinn 4

Trivselsreglene er vedtatt på ordinært årsmøte 28. mars 2019

Sist endret på årsmøtet 10.04.2025

## 1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Trivselsreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 - 06:00 søndag til torsdag, og helligdager, og mellom klokken 24:00 - 09:00 fredag og lørdag, og dagen før helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 (24:00), varsles naboer i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 - 20:00.
- Lørdager klokken 10:00 - 18:00.
- På søndager og helligdager, tillates dette ikke

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
  - At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
  - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Ved bruk av åpen flamme/grilling på balkonger/terrasser må det utvises særlig forsiktighet, og tas hensyn ovenfor naboer. Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkonger/terrasser/plattinger.

#### 4. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig på eiendommen, inklusive fellesarealene, og forsøpling tillates ikke. Seksjonseiere har ansvar for at sitt eget inngangsparti holdes i orden. Dette inkluderer snøfjerning og salting/strøing om vinteren, og feiing.

Restavfall, papp/papir og glass/metall skal kastes i egne beholdere for disse formål.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsstasjonen/søppelkassene.

Plastavfall samles i egne plastavfallsposer, og settes ved avfallsstasjonen/ søppelkassene når det er plastinnsamling. Se Sarpsborg kommunes tømmekalender.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

#### 5. Kjøring og parkering

Det er én parkeringsplass pr. boenhet i sameiets felles carport/garasjeanlegg.

Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Unødvendig tomgangskjøring på sameiets områder er ikke tillatt.

Bil nummer to skal stå på skiltet parkering. Det er **ikke tillatt å parkere ved boenhetene over natten**, det er kun av og pålessing, samt parkering i forbindelse med kortere besøk som er tillatt. Lengere parkering må avklares med styret. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer og snøbrøyting.

#### 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyreekskremitter skal fjernes omgående.

#### 7. Postkasser

Hver enkelt sameier har ansvar for sin postkasse. Ny postkasse skal være lik de som allerede er, eller godkjennes av styret.

#### 8. Brudd på Trivselsreglene

Brudd på Trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## Plan for fellesarealer, fasade og uteområder for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4

(Vedtatt på ordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, den 28. mars 2019. Endret på ekstraordinært årsmøte 29.05.2019, årsmøte 25.05.2020 og 04.04.2022).

#### Overordnet

Endringer av fasader skal være i henhold til kommunale bestemmelser. Den som ønsker å gjøre endringer må selv avklare dette med kommunen. Følgende endringer er allerede godkjent og kan gjennomføres, **men styret skal varsles før ethvert arbeid settes i gang.**

#### Terrasse:

- Tette åpen sidevegg:

- Utførelsen skal være i tre, lik fasade.

#### - Rekkverk foran terrasse:

- Utførelsen skal være i tre tilsvarende rekkverk som allerede er satt.

- Høyde skal være 90 cm beregnet fra terrasse.

#### - Levegg:

- Levegg lik den som allerede er godkjent i 2. etg. skal fortsatt være godkjent.

- Høyde skal være minimum 120 cm og maksimum 180 cm, utførelse i tre.

#### Platting ved inngangsdør i 1. etasje:

- Platting skal være lik de eksisterende plattingene i sameiet.

- Plattingen ansees som et område som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

- Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av dette området.

#### Utvendige persiener/markiser/screens:

- Skal være i tråd med fasadens farger.

- Skal monteres/etableres innenfor egen veranda eller platting.

#### Beplantning foran terrasse:

- Seksjonseieres egen beplantning, tillates foran egen terrasse, frem til ytterste del av terrassen.

- Beplantning er seksjonseiers eget ansvar og skal holdes i ordentlig stand.

- Seksjonseieres beplantning skal fjernes for eiers bekostning ved mislighold.

#### Beplantning ellers på fellesområdene:

- Grøntgruppa fremlegger for årsmøtet en egen plan for beplantning på sameiets fellesområde. Årsmøtet skal godkjenne planen.

- Alle kan være med i grøntgruppa, og alle kan komme med ønsker til grøntgruppa.

- Grøntgruppa skal lage en felles plan for fellesområder som er stilren og samhandler med sameierenes ønsker.

#### Garasjer:

- Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre om sin carport til garasje, skal garasjen være lik de eksisterende garasjene i sameiet.

**Bygningenes fasade:**

- Maling/beis av boligene i sameiet, skal ha lik utførelse, og lik farge. Gjeldende fargekode må benyttes.

**Generelt:**

Alle tiltak som seksjonseiere ønsker å utføre på sameiets fellesarealer, skal søkes om til styret. Alle forandringer/tiltak som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført for seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig stand. Ved gjennomføring av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold, nødvendig fremtidig utskifting og modernisering. Ved salg av boligen, må seksjonseier informere ny seksjonseier om ansvaret.

**VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HAFSLUNDTUNET TRINN 4, SARPSBORG**

Vedtatt på konstituerende årsmøte 21.08.18, endret på ekstraordinært årsmøte 4.12.18.

Endret på årsmøte 25.05.2020.

Vedtatt nytt punkt 10.5 på årsmøtet 31.05.2021.

Nytt punkt 5 j og 18.1 vedtatt på årsmøtet 10.04.2025.

**1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn er Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Sameiet består av eiendommen gnr 1048, bnr 697, i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjonerings. Det samme gjelder fellesarealer.

Sameiebrøken er fastsatt med 1/20 på hver bruksenhet.

**2. Diskriminering**

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

**3. Eierskifte**

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

**4. Sameiernes bruksrett**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Carport/garasje som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Utleie av carport/garasje krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser eller lignende.

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med

farger som er tilpasset fasaden. Styrets samtykke skal innhentes før montering hvor ønsket farge ikke er den samme som fasaden.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. **(vedtatt 25.05.2020)**

## 5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) varmepumpe og ventilasjonsanlegg. Hver enkelt sameier har ansvar for vedlikehold og service etter produsentens anbefalinger når det gjelder ute/innerdel av varmepumpe, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og eventuelt andre installasjoner som krever service og vedlikehold. Filter til ventilasjonsanlegg kjøpes inn av sameiet og deles ut 2 ganger i året.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportanlegget, men seksjonseiere med garasje, er ansvarlig for drift, vedlikehold og utskiftning av garasjeport.

En seksjonseier skal ha samtykke fra styret for å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport/garasje seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Elbil skal kun lades i godkjent ladepunkt for elbil. **(endret 25.05.2020)**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

En sameier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

## 7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Utgiftene sameiet blir belastet til drift og vedlikehold av felles grunneiendom, beliggende i realsameie med omkringliggende eiendommer, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av

Styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

## 8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 9. Årsmøtet

### 9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

### 9.2 Flertallskrav og begrensninger i Årsmøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i Årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

### 9.3 Årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta i Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til Årsmøtet dersom Årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9.4 Innkalling til Årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøtet kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært Årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### 9.5 Hvilke saker Årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære Årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte, sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt Årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 10. Styret

### 10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer etter Årsmøtets beslutning.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av Årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### 10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **10.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **10.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### **10.5. Kommunikasjon med styret**

Alle henvendelser og spørsmål til styret skal være skriftlig, enten per E-post eller i brev.

### **11. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

### **12. Inhabilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i Årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **13. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøtet eller styret og

rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

### **14. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **15. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært Årsmøtet.

### **16. Revisjon**

Regnskapet skal revideres av en person valgt av Årsmøtet.

Personen tjenestegjør inntil annen person er valgt.

Personen har rett til å være til stede i Årsmøtet og til å uttale seg.

### **17. Panterett for sameiernes forpliktelser**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven §31.

### **18. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger, endring/oppsetting av leegger, rekkverk, plattinger etc. kan bare skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning av styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggeomelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

#### **18.1 Bruk av sameiets bygningsforsikring**

- Enhver skade skal meldes til styret.
- Styret melder skaden eventuelt videre.
- Har sameier forsømt vedlikeholdsplikten eller forårsaket skaden selv, må sameier dekke egenandelen.

### **19. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven §39.

## 20. Felles grunneiendom:

Sameiet eier også en ideell andel av en grunneiendommen som utgjør utomhusområdet/lekeplass og grøntområder. Dette betjener sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer, jf reguleringsplanen. Det er utarbeidet en egen sameieavtale/vedtekter som regulerer sameiets og de andre eiendommenes rettigheter og plikter.

Kostnadene til drift og vedlikehold av grunneiendommen som hvert år belastes sameiet, fordels mellom sameierne slik det er regulert i punkt 7.

## 21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOoooo

## Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

### Innkalling til ordinært årsmøte

**Tidspunkt:** Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00, **Sted:** Sørli Prosjektinnredninger, Sørli torget, Hundskinnveien 96, 1711 Sarpsborg

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

#### 2 Årsmelding for 2024

#### 3 Regnskap og revisors beretning for 2024

#### 4 Innkomne saker

- 4.1 Fra styret: Endre trivselsregler punkt 5. Kjøring og parkering
- 4.2 Fra styret: Nytt punkt i trivselsreglene: Postkasser
- 4.3 Fra styret: Nytt underpunkt til vedtektene punkt. 5 Vedlikehold
- 4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: 18.1 Bruk av bygningsforsikring

#### 5 Godtgjøring til styret

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

25.03.2025

### Hilsen styret i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av referent

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

## 2. Årsmelding for 2024

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Fra styret: Endre trivselsregler punkt 5. Kjøring og parkering

Styret opplever at trivselsreglene i punkt 5. Kjøring og parkering, ikke er klare nok:

#### 5. Kjøring og parkering

*Det er én parkeringsplass pr. boenhet i sameiets felles carport/garasjeanlegg. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Unødvendig tomgangskjøring på sameiets områder er ikke tillatt.*

og foreslår å legge til følgende tekst:

*"Bil nummer to skal stå på skiltet parkering. Det er **ikke tillatt å parkere ved boenhetene over natten**, det er kun av og pålessing, samt parkering i forbindelse med kortere besøk som er tillatt. Lengere parkering må avklares med styret. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer og snøbrøyting."*

Se dagens trivselsregler vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag legges til punkt 5. Kjøring og parkering etter første setning.

### 4.2 Fra styret: Nytt punkt i trivselsreglene: Postkasser

Styret ønsker å legge til et nytt punkt i trivselsreglene vedrørende postkasser og foreslår følgende tekst:

*"Hver enkelt sameier har ansvar for sin postkasse. Ny postkasse skal være lik de som allerede er, eller godkjennes av styret."*

**Forslag til vedtak:** Nytt punkt 7. Postkasser, tillegges trivselsreglene i henhold til styrets forslag. Eksisterende punkt 7 blir punkt 8.

### 4.3 Fra styret: Nytt underpunkt til vedtektene punkt. 5 Vedlikehold

Styret mener vedlikeholdsansvaret for varmepumpe og ventilasjonsanlegg ikke er klare nok i vedtektene i dag og foreslår å legge til nytt underpunkt:

*"j) varmepumpe og ventilasjonsanlegg. Hver enkelt sameier har ansvar for vedlikehold og service etter produsentens anbefalinger når det gjelder ute/innerdel av varmepumpe, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og eventuelt andre installasjoner som krever service og vedlikehold. Filter til ventilasjonsanlegg kjøpes inn av sameiet og deles ut 2 ganger i året."*

Endring av vedtektene krever **2/3 flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene punkt 5. Vedlikehold tillegges nytt underpunkt: j) varmepumpe og ventilasjonsanlegg, med teksten i styrets forslag.

### 4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: 18.1 Bruk av bygningsforsikring

Styret foreslår å tillegge vedtektene et nytt punkt 18.1 som omhandler bruk av sameiets bygningsforsikring med følgende tekst:

#### "Bruk av sameiets bygningsforsikring

*·Enhver skade skal meldes til styret.  
·Styret melder skaden eventuelt videre.  
·Har sameier forsømt vedlikeholdsplikten eller forårsaket skaden selv, må sameier dekke egenandelen."*

Endring av vedtektene krever **2/3 flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene tillegges nytt punkt: 18.1 Bruk av sameiets bygningsforsikring i henhold til styrets forslag.

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

## 6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Emilie Olavesen  
Styremedlem, Lars-Erik Svendsen  
Styremedlem, Fred Gunnar Johansen  
Varamedlem, Hermod Martinsen

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Emilie Olavesen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Emilie Olavesen.

### 6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Lars-Erik Svendsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Lars-Erik Svendsen.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Hermod Martinsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling:

Kandidat 1: Hermod Martinsen.

Kandidat 2: Trond Hansen.

### 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Anne-Berit Johansen og Hege Svendsen er på valg.

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

\_\_\_\_\_

gir med dette fullmakt til:

\_\_\_\_\_ ,

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2025 i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg.

Sted og dato: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2025

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

\_\_\_\_\_

### Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

## Årsmelding for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg for 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2025

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg, org.nr. 921362234 er et eierseksjonssameie som består av 20 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

### Styret har bestått av

Styreleder, Emilie Olavesen, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Lars-Erik Svendsen, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Fred Gunnar Johansen, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Hermod Martinsen, Valgt fra 18.04.2024, 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 2024

Maling av carport.

### Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

To utelamper er byttet på reklamasjon.

Reklamasjon på inntakskabel til hus nr. 6.

Kjøpt inn ny snømåke til felles bruk.

### Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Fikse opp postkassestativet.

Male søppelstativ.

Utebod?

Bytte ut de dårlige hekk plantene.

Beise utebenkene.

### Helse, miljø og sikkerhet

Sjekk av røykvarsler og brann slukkere.

Service på varmpumpe og ventilasjonsanlegg/bytte av filter.

Internt kontrollskjema til sameierne.

## Resultatregnskap for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader drift		468 000	432 000	468 000	492 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>468 000</b>	<b>432 000</b>	<b>468 000</b>	<b>492 000</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar	1	40 000	30 000	32 000	41 600
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 640	4 230	4 500	5 900
Revisjonshonorar	3	4 125	4 000	4 200	4 300
Forretningsførerhonorar		55 098	54 108	55 200	56 800
Drift og vedlikehold	4	113 024	102 674	179 400	163 500
TV/bredbånd		81 158	91 374	114 000	84 400
Forsikringer		60 290	56 273	63 000	70 500
Andre driftskostnader	5	7 714	-39 951	7 200	15 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>367 049</b>	<b>302 708</b>	<b>459 500</b>	<b>442 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 951</b>	<b>129 292</b>	<b>8 500</b>	<b>50 000</b>
<b>FINANS</b>					
Utbytte Gjensidige		5 999	5 589	0	0
Renteinntekter		14 497	7 257	0	0
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>20 496</b>	<b>12 846</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>121 447</b>	<b>142 138</b>	<b>8 500</b>	<b>50 000</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital		121 447	142 138	0	0

## Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		1 795	1 860
Andre fordringer	6	114 934	100 869
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		460 615	336 264
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>577 344</b>	<b>438 994</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>577 344</b>	<b>438 994</b>

## Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		478 208	356 761
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>478 208</b>	<b>356 761</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		98 492	81 523
Annen kortsiktig gjeld	8	644	710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 136</b>	<b>82 233</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 136</b>	<b>82 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>577 344</b>	<b>438 994</b>

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

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

Emilie Olavesen  
Styreleder

Lars-Erik Svendsen  
Styremedlem

Fred Gunnar Johansen  
Styremedlem

## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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

### Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Årsregnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag på lån.

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

	2024	2023
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>356 761</b>	<b>214 622</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	121 447	142 138
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>121 447</b>	<b>142 138</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>478 208</b>	<b>356 761</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Omløpsmidler	577 344	438 994
Kortsiktig gjeld	-99 136	-82 233
<b>Disponible midler</b>	<b>478 208</b>	<b>356 761</b>

### Note 1 - Styrehonorar

Våren 2024 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2023/2024. Styrets honorar ble utbetalt i 2024.

### Note 2 - Ansatte og OTP

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

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	15 932	25 309
6603 Vedlikehold uteområde	56 520	64 750
6605 Drift ladestasjoner	13 115	12 615
6612 Kostnader garasjer	27 458	0
<b>Sum</b>	<b>113 024</b>	<b>102 674</b>

Vedlikehold bygning: Filtersett ventilasjonsanlegg.

Vedlikehold uteområde: Snøbrøyting, gressklipping og annet mindre vedlikehold.

Kostnader garasjer: Beising carporter.

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskap	0	768
6540 Kontorutstyr	0	3 333
6860 Kurs og konferanser	1 500	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	950	942
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 657	1 667
7771 Diverse purregebyr og renter	-14	9
7790 Andre driftskostnader	1 746	-48 545
<b>Sum</b>	<b>7 714</b>	<b>-39 952</b>

Kto. 7799: Bårebukett, varslingsbrev og porto.

### Note 6 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	114 934	100 869
<b>Sum</b>	<b>114 934</b>	<b>100 869</b>

### Note 7 - Endring egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	356 761	214 622
Årets resultat	121 447	142 138
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>478 208</b>	<b>356 761</b>

### Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2990 Annen kortsiktig gjeld	644	710
<b>Sum</b>	<b>644</b>	<b>710</b>

Annen kortsiktig gjeld er avsetning for strøm desember.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

#### For Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Styreleder	Emilie Olavesen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Fred Gunnar Johansen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Lars-Erik Svendsen (sign.)	07.03.2025



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførelseskap

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

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4 som viser et overskudd på kr 121 447. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



## 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, 8. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



# Trivselsregler for Boligsameiet

## Hafslundtunet, trinn 4

Trivselsreglene er vedtatt på ordinært årsmøte 28. mars 2019

### 1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Trivselsreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 - 06:00 søndag til torsdag, og helligdager, og mellom klokken 24:00 - 09:00 fredag og lørdag, og dagen før helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 (24:00), varsles naboer i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 - 20:00.
- Lørdager klokken 10:00 - 18:00.
- På søndager og helligdager, tillates dette ikke

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
  - At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
  - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Ved bruk av åpen flamme/grilling på balkonger/terrasser må det utvises særlig forsiktighet, og tas hensyn ovenfor naboer. Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkonger/terrasser/plattinger.

### 4. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig på eiendommen, inklusive fellesarealene, og forsøpling tillates ikke. Seksjonseiere har ansvar for at sitt eget inngangsparti holdes i orden. Dette inkluderer snøfjerning og salting/strøing om vinteren, og feiing.

Restavfall, papp/papir og glass/metall skal kastes i egne beholdere for disse formål.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsstasjonen/søppelkassene.

Plastavfall samles i egne plastavfallsposer, og settes ved avfallsstasjonen/ søppelkassene når det er plastinnsamling. Se Sarpsborg kommunes tømmekalender.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

### 5. Kjøring og parkering

Det er én parkeringsplass pr. boenhet i sameiets felles carport/garasjeanlegg.

Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Unødvendig tomgangskjøring på sameiets områder er ikke tillatt.

### 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Dyreekskremitter skal fjernes omgående.

### 7. Brudd på Trivselsreglene

Brudd på Trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## Plan for fellesarealer, fasade og uteområder for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4

(Vedtatt på ordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, den 28. mars 2019. Endret på ekstraordinært årsmøte 29.05.2019, årsmøte 25.05.2020 og 04.04.2022).

### Overordnet

Endringer av fasader skal være i henhold til kommunale bestemmelser. Den som ønsker å gjøre endringer må selv avklare dette med kommunen. Følgende endringer er allerede godkjent og kan gjennomføres, **men styret skal varsles før ethvert arbeid settes i gang.**

### Terrasse:

- Tette åpen sidevegg:
  - Utførelsen skal være i tre, lik fasade.

### - Rekkverk foran terrasse:

- Utførelsen skal være i tre tilsvarende rekkverk som allerede er satt.
- Høyde skal være 90 cm beregnet fra terrasse.

### - Levegg:

- Levegg lik den som allerede er godkjent i 2. etg. skal fortsatt være godkjent.
- Høyde skal være minimum 120 cm og maksimum 180 cm, utførelse i tre.

### Platting ved inngangsdør i 1. etasje:

- Platting skal være lik de eksisterende plattingene i sameiet.
- Plattingen ansees som et område som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.
- Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av dette området.

### Utvendige persienner/markiser/screens:

- Skal være i tråd med fasadens farger.
- Skal monteres/etableres innenfor egen veranda eller platting.

### Beplantning foran terrasse:

- Seksjonseieres egen beplantning, tillates foran egen terrasse, frem til ytterste del av terrassen.
- Beplantning er seksjonseiers eget ansvar og skal holdes i ordentlig stand.
- Seksjonseieres beplantning skal fjernes for eiers bekostning ved mislighold.

### Beplantning ellers på fellesområdene:

- Grøntgruppa fremlegger for årsmøtet en egen plan for beplantning på sameiets fellesområde. Årsmøtet skal godkjenne planen.
- Alle kan være med i grøntgruppa, og alle kan komme med ønsker til grøntgruppa.
- Grøntgruppa skal lage en felles plan for fellesområder som er stilren og samhandler med sameierenes ønsker.

### Garasjer:

- Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre om sin carport til garasje, skal garasjen være lik de eksisterende garasjene i sameiet.

### Bygningenes fasade:

- Maling/beis av boligene i sameiet, skal ha lik utførelse, og lik farge. Gjeldende fargekode må benyttes.

### Generelt:

Alle tiltak som seksjonseiere ønsker å utføre på sameiets fellesarealer, skal søkes om til styret. Alle forandringer/tiltak som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført for seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig stand. Ved gjennomføring av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold, nødvendig fremtidig utskifting og modernisering. Ved salg av boligen, må seksjonseier informere ny seksjonseier om ansvaret.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Sørliie Prosjektinnredninger, Sørliie torget, Hundskinnveien 96, 1711 Sarpsborg.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Maria Glende

### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Maria Glende

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall seksjonseiere: 12

Antall fullmakter: 3

Antall stemmeberettigede: 15

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 4

Fra SOBBL: Maria Glende

**Vedtak:**

Godkjent.

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Hermod Martinsen og Thomas S. Kramp

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent.

## 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Fra styret: Endre trivselsregler punkt 5. Kjøring og parkering

Styret opplever at trivselsreglene i punkt 5. Kjøring og parkering, ikke er klare nok:

*5. Kjøring og parkering*

*Det er én parkeringsplass pr. boenhet i sameiets felles carport/garasjeanlegg. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Unødvendig tomgangskjøring på sameiets områder er ikke tillatt.*

og foreslår å legge til følgende tekst:

*"Bil nummer to skal stå på skiltet parkering. Det er **ikke tillatt å parkere ved boenhetene over natten**, det er kun av og pålessing, samt parkering i forbindelse med kortere besøk som er tillatt. Lengere parkering må avklares med styret. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer og snøbrøyting."*

Se dagens trivselsregler vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets forslag legges til punkt 5. Kjøring og parkering etter første setning. Enst. vedtatt.

### 4.2 Fra styret: Nytt punkt i trivselsreglene: Postkasser

Styret ønsker å legge til et nytt punkt i trivselsreglene vedrørende postkasser og foreslår følgende tekst:

*"Hver enkelt sameier har ansvar for sin postkasse. Ny postkasse skal være lik de som allerede er, eller godkjennes av styret."*

**Vedtak:**

Nytt punkt 7. Postkasser, tillegges trivselsreglene i henhold til styrets forslag. Eksisterende punkt 7 blir punkt 8. Enst. vedtatt.

### 4.3 Fra styret: Nytt underpunkt til vedtektene punkt. 5 Vedlikehold

Styret mener vedlikeholdsansvaret for varmepumpe og ventilasjonsanlegg ikke er klare nok i vedtektene i dag og foreslår å legge til nytt underpunkt:

*"j) varmepumpe og ventilasjonsanlegg. Hver enkelt sameier har ansvar for vedlikehold og service etter produsentens anbefalinger når det gjelder ute/innerdel av varmepumpe, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereider og eventuelt andre installasjoner som krever service og vedlikehold. Filter til ventilasjonsanlegg kjøpes inn av sameiet og deles ut 2 ganger i året."*

Endring av vedtektene krever **2/3 flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

**Vedtak:**

Vedtektene punkt 5. Vedlikehold tillegges nytt underpunkt: j) varmepumpe og ventilasjonsanlegg, med teksten i styrets forslag. Enst. vedtatt.

#### 4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: 18.1 Bruk av bygningsforsikring

Styret foreslår å tillegge vedtektene et nytt punkt 18.1 som omhandler bruk av sameiets bygningsforsikring med følgende tekst:

##### **"Bruk av sameiets bygningsforsikring**

- Enhver skade skal meldes til styret.
- Styret melder skaden eventuelt videre.
- Har sameier forsømt vedlikeholdsplikten eller forårsaket skaden selv, må sameier dekke egenandelen."

Endring av vedtektene krever **2/3 flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

##### **Vedtak:**

Vedtektene tillegges nytt punkt: 18.1 Bruk av sameiets bygningsforsikring i henhold til styrets forslag. Enst. vedtatt.

### 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Forslag: Kr. 45.000 til intern fordeling.

##### **Vedtak:**

Som forslag. Enst. vedtatt.

## 6. Valg

#### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Emilie Olavesen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Emilie Olavesen.

Andre forslag: Ingen.

##### **Vedtak:**

Valgt ble: Emilie Olavesen

#### 6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Lars-Erik Svendsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Lars-Erik Svendsen.

Andre forslag: Ingen

##### **Vedtak:**

Valgt ble: Lars-Erik Svendsen

#### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Hermod Martinsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling:  
Kandidat 1: Hermod Martinsen.  
Kandidat 2: Trond Hansen.

Andre forslag: Hermod Martinsen trekker seg.

##### **Vedtak:**

Valgt ble: Trond Hansen

#### 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Anne-Berit Johansen og Hege Svendsen er på valg.

Forslag på årsmøtet: Hege Svendsen og Hermod Martinsen.

##### **Vedtak:**

Valgt ble: Som forslag.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 10.04.2025.

Maria Glende, møteleder (sign.)  
Hermod Martinsen, protokollvitne (sign.)  
Thomas Kramp, protokollvitne (sign.)

### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpernummer for forretning: 602332771  
 Vedlegg: Ja

#### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938801363 Navn SARPSBORG KOMMUNE

Adresse Postboks 237, 1702 SARPSBORG

#### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 991273166 Navn HOLMSKAU RENTAL AS  
 938801363 SARPSBORG KOMMUNE

Bruksenhet Adresse Postboks 206, 1662 ROLVSØY  
 Postboks 237, 1702 SARPSBORG

#### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0105 Gnr 1048 Bnr 697

#### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0105	1048	697	0	1	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	2	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	3	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	4	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	5	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	6	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	7	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	8	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	9	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	10	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	11	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	12	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	13	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	14	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	15	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	16	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	17	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	18	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei



06.04.2018 09:59

Side 1 av 2

### Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0105	1048	697	0	19	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	697	0	20	1/20	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

06.04.2018 09:59

Side 2 av 2

### Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>Sarpsborg</b>	Kommunens adresse <b>Pb 237, 1702 Sarpsborg</b>	Kontaktperson <b>Frank Schander</b>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>Holmskau Rental AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>991273166</b>	E-postadresse <b>petter@ytterbol.com</b>	
Adresse <b>Dikeveien 46</b>	Postnummer <b>1661</b>	Poststed <b>Rolfsøy</b>	Telefonnummer <b>45001919</b>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <b>0105</b>	Kommunens navn <b>Sarpsborg</b>	Gårdsnr. <b>1048</b>	Bruksnr. <b>697</b>	Festnr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgitt som brøk)
991273166	Holmskau Rental AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13	B	1	B	25	37				49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26	38				50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27	39				51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28	40				52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29	41				53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30	42				54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31	43				55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32	44				56			
9	B	1	B	21				33	45				57			
10	B	1	B	22				34	46				58			
11	B	1	B	23				35	47				59			
12	B	1	B	24				36	48				60			
Sum tellere: 20				Nevner = 20												

Dato <b>13.03.18</b>	Innsenderens underskrift 
-------------------------	------------------------------

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift S 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettskopi bekreftes  
Sign: *Lund Klavestad*  
ADVOKATFIRMAET  
**Ytterbøl & Co**

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendomme eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekte.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgis eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato <b>15.02.18</b>	Innsenderens underskrift 
-------------------------	------------------------------

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift S 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettskopi bekreftes  
Sign: *Lund Klavestad*  
ADVOKATFIRMAET  
**Ytterbøl & Co**

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvirisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 13.03.18		Terje Rene Holmskau
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr. 0105	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 1048	Bruksnr. 697	Festnr.
Dato 6/4-2018	Underskrift 	Stempel Sarpsborg kommune Enhet byggesak, landbruk og kart		

Dato 13.03.18 | Innsenderens underskrift

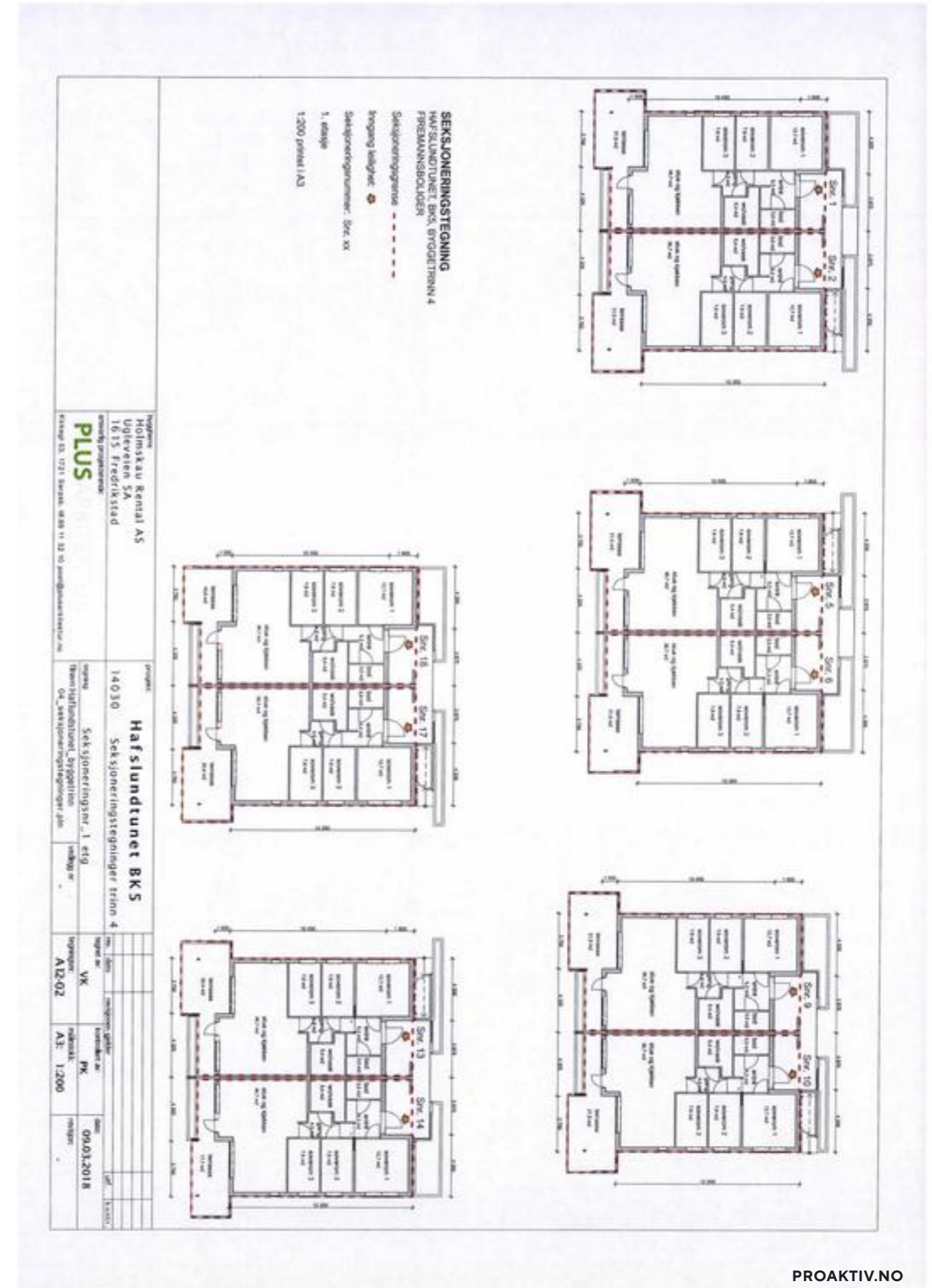
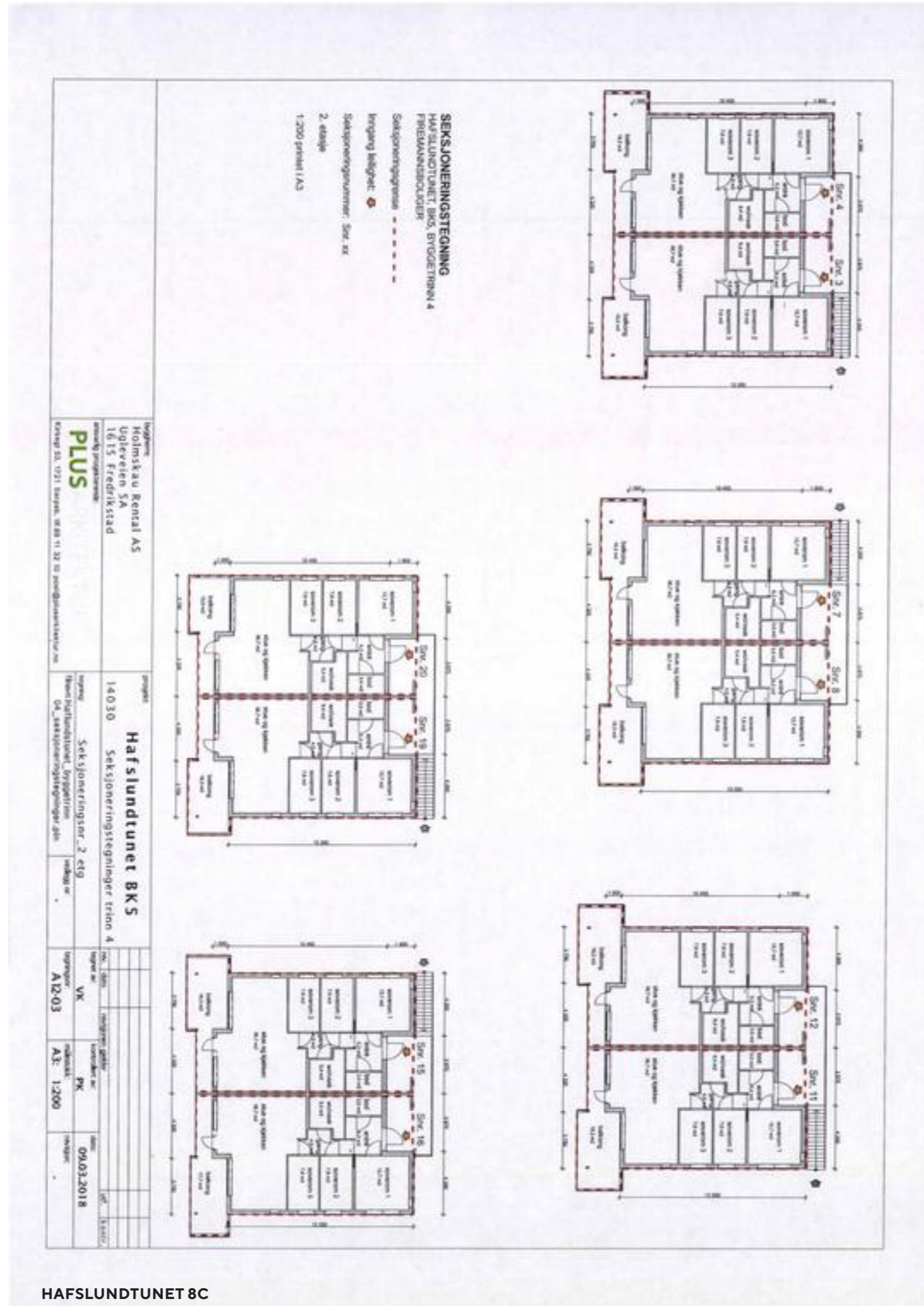
**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

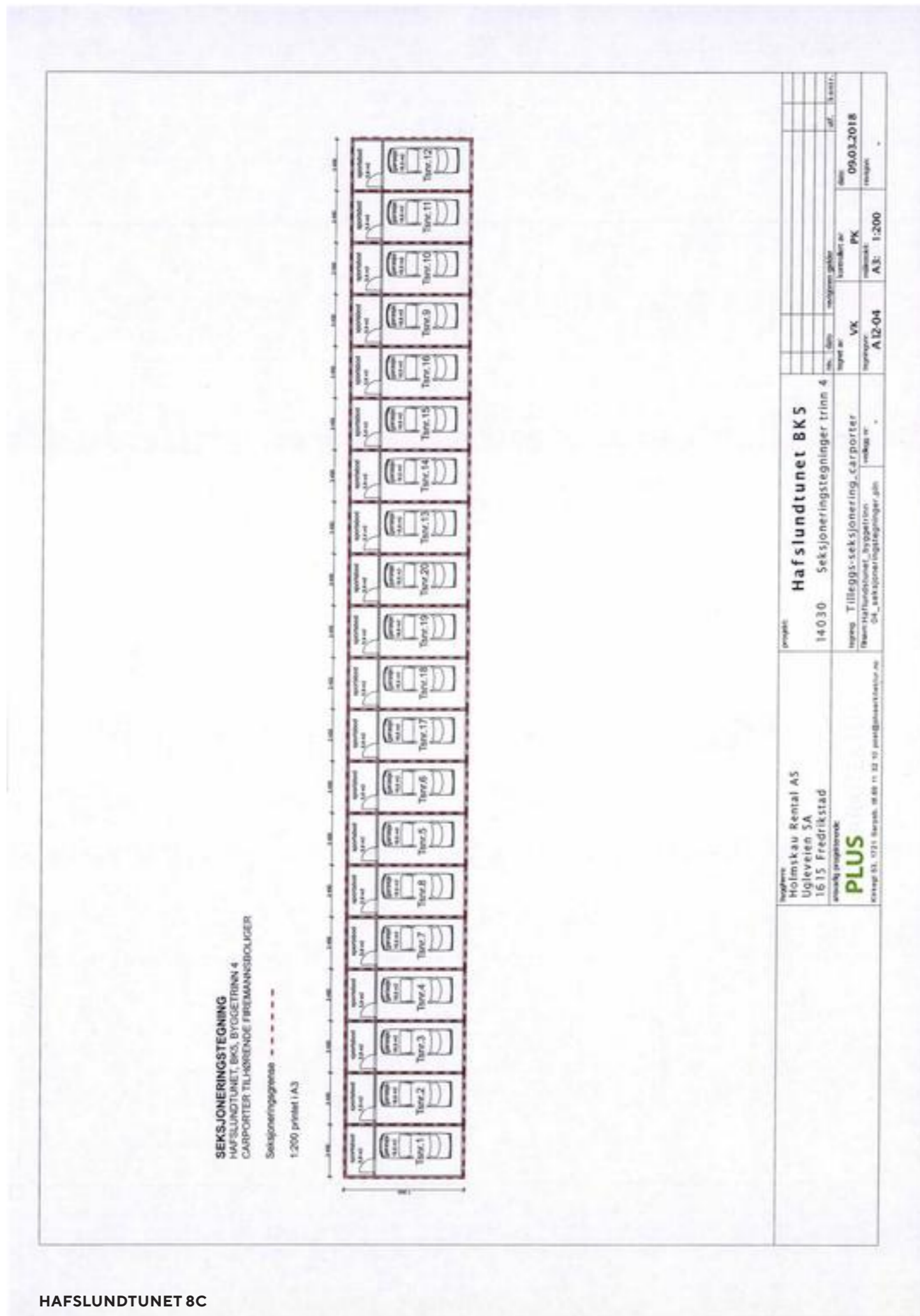
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål		Samelebrøk (teller)		Tilleggsareal	
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
	SB = samekseksjon bolig	SN = samekseksjon næring			BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
61				85				109				133				157	
62				86				110				134				158	
63				87				111				135				159	
64				88				112				136				160	
65				89				113				137				161	
66				90				114				138				162	
67				91				115				139				163	
68				92				116				140				164	
69				93				117				141				165	
70				94				118				142				166	
71				95				119				143				167	
72				96				120				144				168	
73				97				121				145				169	
74				98				122				146				170	
75				99				123				147				171	
76				100				124				148				172	
77				101				125				149				173	
78				102				126				150				174	
79				103				127				151				175	
80				104				128				152				176	
81				105				129				153				177	
82				106				130				154				178	
83				107				131				155				179	
84				108				132				156				180	
Sum tellere:						Nevner =											

Dato 13.03.18 | Innsenderens underskrift





PLUS ARKITEKTUR AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Melding om administrativt vedtak.**

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

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kopi:  
Holmskau Rental AS

Deres ref.:

Vår ref.:  
17/05254-73

Dato:  
29.08.2023

**Ferdigattest er gitt - Fem 4-mannsboliger, garasje og støttemur -  
Gnr 1048 bnr 697 - Hafslundtunet 2 A/D, 4 A/D, 6 A/D, 8 A/D og 10  
A/D - Holmskau Rental AS**

Vedtaket:

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for 5.stk. 4-mannsboliger, garasje og støttemur som vi mottok 02.06.2020. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 17.04.2020 med versjonsnummer 8 (dokument 17/05254-44) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Vi forutsetter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen, er overlevert byggverkets eier.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Ivar Idstad/saksbeh. – tlf. 456 01 704  
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.



## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1048	<b>Bruksnr.</b>	697	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	15
<b>Adresse</b>	Hafslundtunet 8C, 1738 BORGENHAUGEN								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 626,70 kr
Eiendomsskatt	6 051,00 kr
Renovasjon	4 209,00 kr
Vann	6 922,63 kr
<b>Sum</b>	<b>26 809,33 kr</b>

**Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	6 stk	5980.00	1/20	0 %	1 794,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	6 stk	0.00	1/20	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	5 stk	0.00	1/20	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1681000 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 052,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	117 m3	24.78	1/1	0 %	2 899,55 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	117 m3	41.33	1/1	0 %	4 835,73 kr
					<b>Sum</b>	<b>22 973,48 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

#### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.04.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/20	Bruk av grunn	( )

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

#### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20
Seksjonering Seksjonering	06.04.2018 06.04.2018	18/02082	Tinglyst 03.05.2018	

#### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOPALLI-LUTA ILIRIANA F200793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hafslundtunet 8C 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
LUTA DANI F250585*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hafslundtunet 8C 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

#### Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	200	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Haugeveien 13	Myndighet	Kommune
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	19.08.2025	Tilkn. eiendommer	1048/692, 1048/695, 1048/695/0/1, 1048/695/0/2, 1048/695/0/3, 1048/695/0/4, 1048/695/0/5, 1048/695/0/6, 1048/695/0/7, 1048/695/0/8, 1048/695/0/9, 1048/695/0/10, 1048/695/0/11, 1048/695/0/12, 1048/695/0/13, 1048/695/0/14, 1048/696, 1048/696/0/1, 1048/696/0/2, 1048/696/0/3, 1048/696/0/4, 1048/696/0/5, 1048/696/0/6, 1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20, 1048/698

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hafslundtunet 8C	H0201	1048/697/0/15	86	4	1	1	Kjøkken

### Adresse

**Vegadresse: Hafslundtunet 8 C**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1402 Nordberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300654653		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	29.08.2023

**1: Bygning 300654653: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 29.08.2023**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	344
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	344
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	388
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	388
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	267
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.11.2017	15.11.2017
Igangsettingstillatelse	13.11.2017	15.11.2017
Midlertidig brukstillatelse	23.05.2018	30.05.2018
Endre bygningsdata	08.02.2022	08.02.2022
Ferdigattest	29.08.2023	31.08.2023

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hafslundtunet 8C	H0201	1048/697/0/15	86	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	172	0	172	194	0	194
H01	2	172	0	172	194	0	194

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1048/697

Bruksnavn		Beregnet areal	5908.4
Etablert dato	02.03.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571504.1	622137.24	Ja	5908.4		

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.04.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/20	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20
Seksjonering Seksjonering	06.04.2018 06.04.2018	18/02082	Tinglyst 03.05.2018	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOPALLI-LUTA ILIRIANA F200793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hafslundtunet 8C 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
LUTA DANI F250585*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hafslundtunet 8C 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

### Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	200	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Haugeveien 13	Myndighet	Kommune
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	19.08.2025	Tilkn. eiendommer	1048/692, 1048/695, 1048/695/0/1, 1048/695/0/2, 1048/695/0/3, 1048/695/0/4, 1048/695/0/5, 1048/695/0/6, 1048/695/0/7, 1048/695/0/8, 1048/695/0/9, 1048/695/0/10, 1048/695/0/11, 1048/695/0/12, 1048/695/0/13, 1048/695/0/14, 1048/696, 1048/696/0/1, 1048/696/0/2, 1048/696/0/3, 1048/696/0/4, 1048/696/0/5, 1048/696/0/6, 1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20, 1048/698

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hafslundtunet 8C	H0201	1048/697/0/15	86	4	1	1	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Hafslundtunet 8 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1402 Nordberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300654653		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	29.08.2023

1: Bygning 300654653: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 29.08.2023

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	344
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	344
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	388
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	388
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	267
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.11.2017	15.11.2017
Igangsettingstillatelse	13.11.2017	15.11.2017
Midlertidig brukstillatelse	23.05.2018	30.05.2018
Endre bygningsdata	08.02.2022	08.02.2022
Ferdigattest	29.08.2023	31.08.2023

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hafslundtunet 8C	H0201	1048/697/0/15	86	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	172	0	172	194	0	194
H01	2	172	0	172	194	0	194





## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for **Haugeveien 13**



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.06.2015

Nasjonal PlanID 010528013

Reguleringsbestemmelsene er datert: 22.11.2012, sist revidert 05.05.2015

Mindre endring (felt BK7) datert: 01.03.2018, sist revidert 24.05.2018

### § FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å sikre et godt bomiljø for alle generelt og med fokus på trygge trafikkforbindelser og gode uteoppholdsarealer for barn- og unge spesielt. Planen skal legge til rette for en konsentrert boform med høy arealutnyttelse og høye krav til bebyggelsens estetiske uttrykk.

### 1. REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg: Konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplasser.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei
- Grønnstruktur: Grønnstruktur, turvei
- Hensynssoner:
  - Frisiktsone
  - Gul støysone
  - Rød støysone

### 2. FELLESBESTEMMELSER (PBL §12-7)

- 2.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting.
- 2.2 De ubebygde områder skal holdes ryddige og gis en tiltalende form og behandling.
- 2.3 Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for overvannsdiskonering skal godkjennes av kommunen. Takvann/ overvann fra tette flater skal fordrøyes på egen tomt.
- 2.4 Alle boenheter innenfor gul støysone i BK3, BK5 og BK6 skal være gjennomgående og ha en stille side.
  - Støynivå skal være mindre enn  $L_{den}$  55 dB på privat uteplass. Uteplassen skal være på minimum 5 kvm.
  - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Alle boenheter som ligger innenfor gul støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon i alle rom til støyfølsomt bruk.
  - Innendørs støyniva i oppholds- og soverom skal ikke overstige LpA 40 dB på dagtid og LpA 30 dB på nattestid.
- 2.5 Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK3, BK5 og BK6 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte

bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

- 2.6 Det skal tilrettelegges for universell utforming med god gjengelighet slik at alle arealer i første etasje og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B- "Tilgjengelighet for alle"/ Byggeteknisk forskrift - TEK 17 (evt. senere versjoner).
- 2.7 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.
- 2.8 Ihht. forurensningsforskriften § 2-6 skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.
- 2.9 Følgende parkeringsvedtekter gjelder for planområdet:
- Det skal opparbeides 14 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm BRA for rekke/konsentrert bebyggelse.
  - Det skal opparbeides 16 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm BRA for eneboliger.
  - Det skal opparbeides to sykkelparkeringsplasser pr boenhet
  - BK7: Det skal opparbeides maks 1.25 biloppstillingsplasser og minst 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minst 25 % av sykkelparkeringene skal være overbygd, alle skal ha låsemulighet.
- 2.10 Innenfor området BK5 tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall.
- 2.11 Utomhusplan
- a) Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hvert enkelt delfelt BK1, BK2, BK3, BK4, BK5 og BK7 som vedlegges igangsettingssøknad ved oppstart av disse. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering og møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
  - Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
  - Lekeplass med lekeapparater, beplantning og underlag.
  - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal og parkering for bil og sykkel. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for uttrykningskjøretøy m.m.
  - Tekniske forhold som vann- og avløpstrase, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk. Rør/kulverter må dimensjoneres til å tåle større mengder vann.
  - Plassering og markering av brannkummer.
  - Plan for utforming av grøntanlegg, lekeplasser og felles oppholdsarealer samt planlagt plassering av utemøbler (benker/bord) på fellesområder .
  - Plassering av renovasjonsanlegg.
  - Plan for belysning.

b) Landskapsplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

- 2.12 Endelig plassering av avkjørsler til boliger i BK1-4, f KV6 og f R skal fastsettes i utomhusplanen til respektive boligfelt.

### 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, pkt. 10)

- 3.1 Hovedadkomst o KV1 med kryss Haugeveien/Ulstrupsvei, oKV2, f KV3, f KV5, f TV1 og lekeplass f L1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger i BK1, BK2, BK4 og BK7.
- 3.2 Fortau o F1-4 opparbeides samtidig med tilhørende vei.
- 3.3 Lekeplass f L2, grønnstruktur f G1, f KV6 og renovasjon f R skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger i BK3 og BK5.
- 3.4 f L1-2 skal opparbeides som lekeområde ihht godkjent landskapsplan før brukstillatelse gis.
- 3.5 Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet med disse igangsettes.
- 3.6 Ved oppstart av prosjektering av bebyggelse må aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag. Det kan også bli behov for kabelpåvisning.
- 3.7 Vannledningen over tomtene BK5 skal legges om før byggesøknad godkjennes. Ny trasé for vannledning skal følge o KV1.
- 3.8 Avbøtende tiltak i forbindelse med forurenset grunn skal være utført før området tillates tatt i bruk. Ihht. forurensningsforskriften § 2-6 skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.
- 3.9 Avbøtende tiltak i forbindelse med støy skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor gul støysone.
- 3.10 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor BK7 skal eksisterende bolighus være fysisk fjernet.

### 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

#### 4.1 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK7)

- 4.1.1 Innenfor byggeområde BK1-4 tillates oppført tomannsbolig frittliggende eller i kjede med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 35% og minimum BYA% er 25%.

- 4.1.2 Innenfor byggeområde BK5 tillates oppført firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 35% og minimum BYA% er 25%.
- 4.1.3 Eksisterende tomannsbolig i BK6 opprettholdes. Maks BYA% er 35%.
- 4.1.4 Innenfor byggeområde BK7 tillates oppført firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 42% og minimum BYA% er 30%.
- 4.1.5 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1-7 er 7/9 meter over gjennomsnittelig planert terreng. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 m, og for flatt tak tillates maks gesimshøyde 7 m, over gjennomsnittelig planert terreng.
- 4.1.6 Bygningene innenfor hvert delfelt skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.
- 4.1.7 BK1 og BK2 skal ha adkomst fra o KV2 og f KV5. BK3 og BK5 skal ha adkomst fra o KV2 mens BK4 skal ha adkomst fra o KV2 og f KV3. BK6 skal ha adkomst fra f KV4. BK7 skal ha adkomst fra f\_KV3 og f\_KV5.

#### 4.2 Renovasjonsanlegg

- 4.2.1 Innenfor område f\_R tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall. Renovasjonsanlegget skal være felles for beboere i BK5.

Resternde boenheter (BK1-4 og BK7) har egne beholdere til husholdningsavfall stående langs o KV2. Krav til plassering og størrelse av beholdere følger Sarpsborg kommunes gjeldene renovasjonsforskrift.

#### 4.3 Lekeplass

- 4.3.1 Anlegg for lek (f L1-2) skal være felles for alle beboere i planområdet.
- 4.3.2 Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- 4.3.3 Eksisterende vegetasjon innenfor området f L1 skal bevares i størst mulig grad. Dette skal fremgå av landskapsplan jfr. Punkt 2.11.
- 4.3.4 Det skal opparbeides en ballbane innenfor området f L2.
- 4.3.5 Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Jord som brukes på lekeplassene skal tilfredstille kravene stilt i «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» (TA-2261, Miljødirektoratet).

### 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 2)

#### 5.1 Kjørevei

- 5.1.1 KV1-6 skal opparbeides som vist på plankartet. Kjørevei o KV1-2 er offentlig veiareal.

- 5.1.2 f KV5 og f KV6 skal være felles for de tomtene den gir adkomst til.

- 5.1.3 f KV6 skal opparbeides som avkjørsel til BK5. Den skal også fungere som en vendehammer i forbindelse med renovasjonsanlegget.

#### 5.2 Gang-/sykkelvei

- 5.2.1 GS1-2 skal ha funksjon som interne tverrforbindelser mellom regulerte kjøreveier. Gang-/sykkelvei o GS1 er offentlig trafikkareal.

#### 5.3 Fortau

- 5.3.1 Fortau o F1-4 er offentlig trafikkareal.

### 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 3)

#### 6.1 Grønnstruktur (f G1)

- 6.1.1 f G1 skal være fellesareal for alle beboere innenfor planområdet.
- 6.1.2 f G1 skal tilplantes med stedegen vegetasjon.
- 6.1.3 f TV1 skal sikre gangveiforbindelse mot boligområdene i vest.

### 7. SIKRINGSSONER (PBL §12-6)

#### 7.1 Frisikt

- 7.1.1 I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

### 8. EIERFORM (PBL §12-7 nr.14)

#### 8.1 Offentlige arealer

- 8.1.1 Kjøreveg o KV1 og o KV2 er offentlige arealer.
- 8.1.2 Fortau o F1-3 er offentlige arealer.
- 8.1.3 Gang og sykkelvei o GS1 er offentlige arealer.

#### 8.2 Fellesarealer

- 8.2.1 Kjøreveg f KV3, f KV5 og f KV6 er felles for de tomtene den gir adkomst til.
- 8.2.2 Renovasjon f R er felles for BK5.
- 8.2.3 Lekearealer f L1-2 er felles for alle beboere i planområdet.
- 8.2.4 Turvei f TV1 er felles for alle beboere i planområdet.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

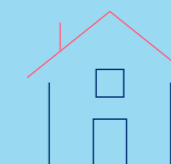
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Hafslundtunet 8C, 1738 BORGENHAUGEN. Gnr. 1048, bnr. 697, snr. 15 i Boligsameiet Hafslundtunet Trinn 4 Sarpsborg, oppdragsnr.: 1700260019  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Meglerhuset Borg AS**

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