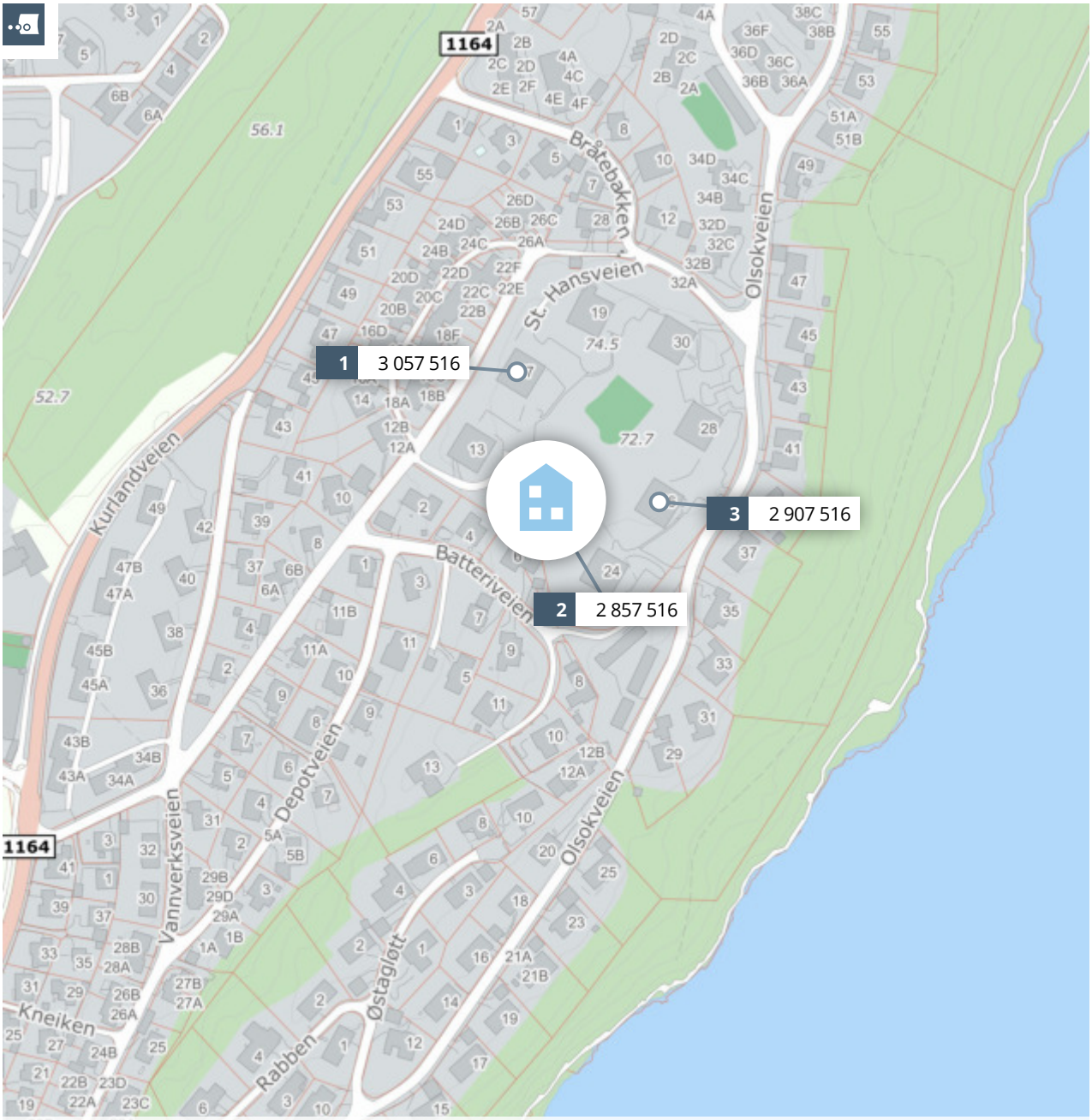
ST. HANSVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema (signert)
Tilstandsrapport
Opplysninger fra forretningsfører
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ST. HANSVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 02.10.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

St. Hansveien 15, 1727 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1962

GNR 1 BNR 3431 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3003 SARPSBORG GRUNNKRETS ST.HANSVEIEN

Verdivurdert til

2 700 000

355 000	3 055 000	44 926
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	68 m²
BRA	68 m²
Byggeår	1962

Fellesutgifter	6 200
Formue	7 000
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St. Hansveien 17 68 m²	1961	3. etg	2 sov	23.02.2023	2 590 000	**2 700 000**	357 516	3 057 516	**44 963**
2	St. Hansveien 15 67 m²	1962	4. etg	2 sov	11.10.2022	2 450 000	**2 500 000**	357 516	2 857 516	**42 649**
3	Olsokveien 26 68 m²	1963	3. etg	2 sov	29.09.2022	2 390 000	**2 550 000**	357 516	2 907 516	**42 758**

Velkommen til Kurland og St. Hansveien 15.

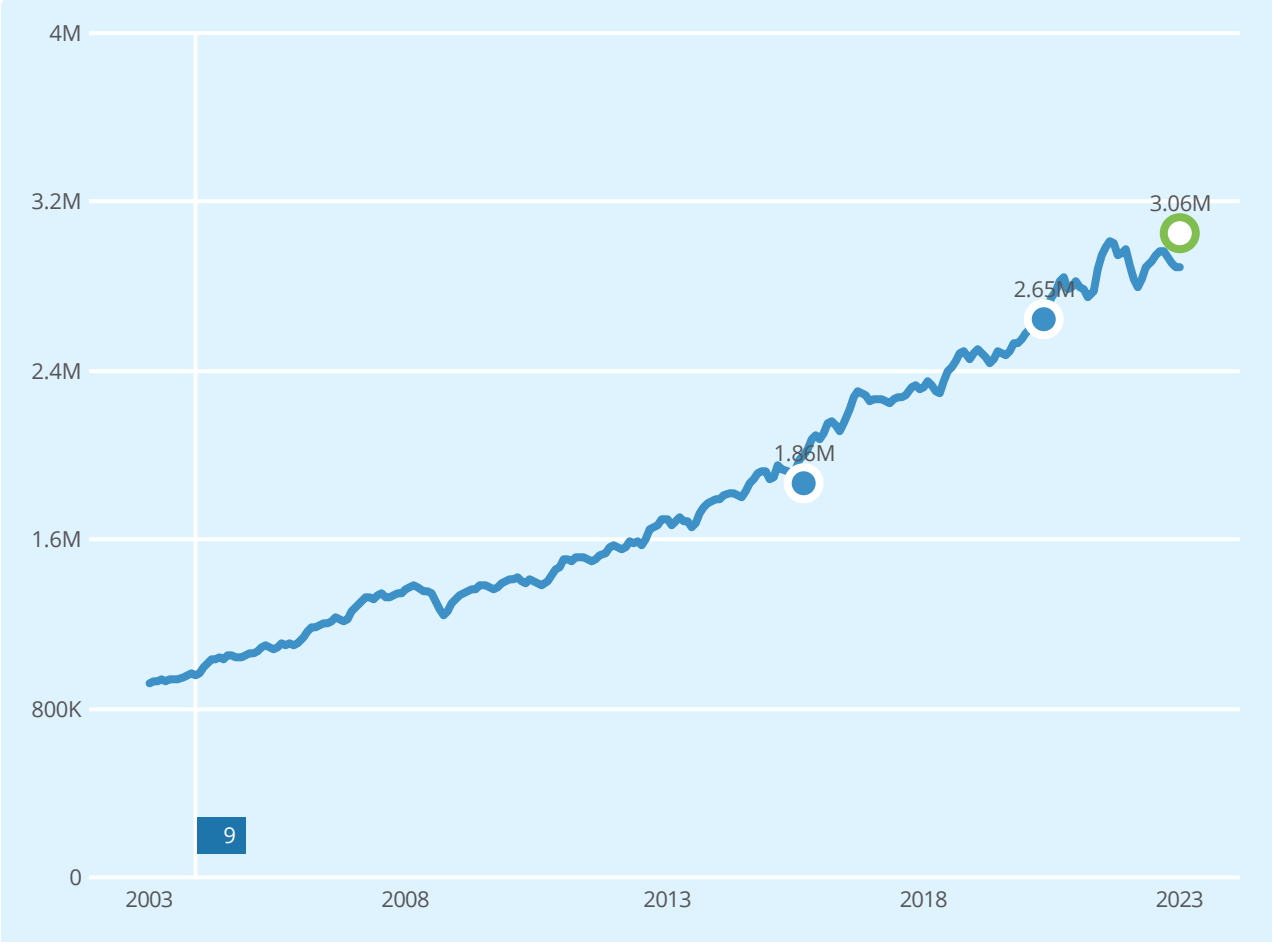
Med fantastisk utsikt og sol hele ettermiddagen og kvelden kommer du til å trives i denne boligen. St. Hansveien 15 ligger tilbaketrukket i en stikkvei. Området har naturskjønne omgivelser og det er kort vei til Sarpsborgmarka med fine turløyper.

Leiligheten har en god planløsning med 2 soverom, romslig stue og romslig, moderne kjøkken. Det er lyse overflater og store vinduer mot utsikten. Baderommet er flislagt og det er varmekabler i gulvet.

Noen stikkord:
•2 soverom
•Varmtvann og oppvarming inkludert i fellesutgiftene
•Vestvendt balkong, kveldssol
•Fantastisk utsikt
•Flislagt bad med varmekabel
•Romslig stue
•Nytt, påkostet kjøkken
•Nye overflater i stue, entré og soverom
•Gangavstand til byen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.11.2020	13.01.2021	08.02.2021	2 100 000	2 280 000	366 303	2 646 303	10
09.03.2016	17.03.2016	20.04.2016	1 425 000	1 505 000	359 788	1 864 788	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nytt kjøkken. Nye overflater i alle rom

Leiligheter til salgs i ST.HANSVEIEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

2.8M
2.7M
2 640 000 Prisantydning i snitt
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSVEIEN grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

2 626 000 Salgspris i snitt
2 620 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 926 St. Hansveien 15 Totalpris 3 055 000

40 529 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

38 850 ST.HANSVEIEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	193230177

Adresse	St. Hansveien 15		
Postnummer	1727	**Poststed**	SARPSBORG

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2020 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 2år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Polise/avtalenr.**

Selger1fornavn Trond Ingar **Selger1etternavn** Larsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2023

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
12.09.2023

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.09.2023

Larsen, Trond Ingar

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
12.09.2023

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
St. Hansveien 15
1727 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 02/10/2023

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©dbare.com

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 3431
Hjemmelshaver:	Trond Ingar Larsen
Tomt:	Felles eiet 23 690,9 m²
Byggeår:	1962
Andelsnummer:	64
Seksjonsnummer:	
Kommune:	Sarpsborg (3003)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Trond Ingar Larsen
Befaringsdato:	13.09.2023
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Skrå tomt med asfalterte veier og parkeringsplass. Plenarealer, fjell i dagen og naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, grunnmur, bærende vegger og etasjeskiller konstruert i betong. Yttervegger i betong/mur-konstruksjoner som er kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Yttervegger mot verandaer antatt konstruert i tre. Møtende pulttak konstruert i tre og tekket med betongstein. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 3.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand og med unntak av på badet så har eier fornyet overflater og innredninger i 2021. Badet ble rehabilitert i 2004 av borettslaget og fungerer til bruk med dagens tilstand, men gjenstående forventet brukstid kan anses som kort da denne ofte er på rundt 20 år.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i radiatorer.
-Varmekabler på badet.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert i entré.
-Brannslukningsapparat plassert i skap i entré.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring
Eiendomsverdi.no
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Boligmappa.no
Eierskifterapport utarbeidet for boligen av undertegnede, datert 06.11.2020

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ 8,0m²: sparklet og malte flater, slett hvitmalt, laminat
BAD 2,9m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM/TV-ROM 8,7m²: sparklet og malte flater, slett hvitmalt, laminat
STUE 22,7m²: sparklet og malte flater, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN 10,3m²: sparklet og malte flater/fliser, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED STUE 11,5m²: sparklet og malte flater, slett hvitmalt, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eier og dokumenter fra borettslaget opplyser om:

2004:
-Rehabilitering av bad. Utført i regi av BRL.

2009:
-Rehabilitering av verandaer, vinduer og dører. Utført i regi av BRL.

2015/2016:
-Bytte av sikringsskap. Utført i regi av BRL.

2017:
-Rehabilitering av gulv og tak på balkonger. Utført i regi av BRL.

2021:
-Fornyet overflater på kjøkken og montert ny kjøkkeninnredning. Utført på egeninnsats. Dokumentasjon for el-arbeid er fremvist.
-Fornying av overflater på vegger, i tak og på gulver i entré, stue og begge soverom. Utført på egeninnsats.
-Skiftet sanitærutstyr på badet. Ingen dokumentasjon fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Felleskostnader:
6200 kr i september 2023.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Leilighet	68	0	68	76
Sum bygning	68	0	68	76

P-ROM:

Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom

S-ROM:

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde: 2,19-2-48 meter.

-Arealene som er oppgitt for hvert rom er målt på innsiden av vegger i rommene og summen av disse arealene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon på gulvareal i rommene.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

02/10/2023



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak. Naturlig avtrekk.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri.
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Det er fugede hull etter oppheng på vegg bak dusjkabinett.
-Kun naturlig avtrekk. Hvis mulig så bør mekanisk avtrekk etableres, men dette er ofte krevende i blokker og krever tiltak på felles avtrekkskanaler.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Fliser på gulvet. Sluk plassert ved dusjkabinett.

Merknader:
-Det er bom under flere fliser og enkelte virker å være løse fra limet under. Dette kan ofte oppstår ved fuktbelastning over tid, men kan også være fra slurv ved badets byggeår.
-Gulvet faller ikke jevnt mot sluk og punkter på gulv er i samme høyde som gulv ved sluk. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Høydeforskjell er vesentlig for hindring av lekkasje mot tilstøtende rom.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av type som ikke viser eventuell klemt mansjett/membran.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Ut ifra de undersøkelsene som kunne gjøres så kunne det ikke konstateres membran og dette kan heller ikke dokumenteres.
-Ut ifra badets alder så var det normalt med membran bak og under fliser. Vegger og gulv blir ikke utsatt for større vannmengder ved normal bruk med dagens løsninger på badet.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG KJØLESKAP:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk.
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Kjøkkeninnredning fra 2021 fremstår i funksjonell stand.

Merknader:
-Det ble ikke montert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt da kjøkken ble fornyet i 2021 selv om dette var påkrevd da.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår fornyet og i funksjonelt stand. Dagens eier har gjort gjennomgående fornyinger av overflater på vegger, tak og gulv etter overtagelse av boligen i 2021.

Merknader:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Dette anses ikke som unormalt ut ifra alder på bygningen, men merkes ved lokal fjæring og noe knirk i gulvdekker.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2010. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

BALKONG 7m²:
-Utgang fra stue til balkong som er overbygget og har malt betonggulv.
-Måling med laser indikerer fall mot avløp slik av vann ledes bort.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©dbare.com

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel av plast som rør-i-rør. Avløpsrør i plast og støpejern.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner.
-Stoppekraner i luke i himling på badet fungerer ved test på befaring.
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på synlige vannrør og ikke på rør, radiatorer eller reguleringsventiler til vannbåren varme. Det bemerkes at rørene er eldre.

Merknader:
-Rør-i-rør er ikke lagt som komplett system med fordelingsskap og avløp mot våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann ledes til sluk. Fordelingsstav er plassert over tett luke i himling på badet.
-Stoppekraner i luke i himling på badet er vanskelig plassert og ikke merket. Det anbefales ikke å ha stoppekraner i himling pga av tilgjengelighet.
-Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget toalettsisterne og det er ukjent om denne er montert i vanntett hulrom. Nevnte forhold var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko ved at eventuelle lekkasjer ikke kan oppdages tidlig og kan skade tilstøtende konstruksjoner.
-Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved tilkobling da kjøkken ble fornyet eller for utskifting av utstyr på badet. Det ble ikke montert automatisk lekkasjestopper ved fornying av kjøkken i 2021.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentralt varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Naturlig oppdriftsventilasjon på badet.

Merknader:
-Kun naturlig avtrekk fra badet. Hvis mulig så anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette kan være utfordrende i boligblokker uten at det etableres separate kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre sikringsskap med nyere innmat og automatsikringer. 6 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Rehab. av el-installasjoner i kjøkken. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 13.12.2022.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 07.desember 2006
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det er en kabel på det ene soverommet som er noe mangelfullt festet. Eier opplyser at dette blir utbedret før salg av boligen.
-Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle endringer/arbeider som er utført på anlegget. Dette skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999. Anleggets komplette historikk er ukjent, men bad er rehabilitert og sikringsskap er fornyet etter 1999 uten at det er fremvist samsvarserklæring.
-Alder på deler av anlegget samt overnevnte forhold tilsier at det anbefales å få anlegget kontrollert av el-fagkyndig personell.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET:
-Det er ikke fremvist plantegninger som verifiserer dagens bruk av rommene i henhold til gitt tillatelse.

FERDIGATTEST:
-Det er ikke fremvist eller tilsendt ferdigattest for tiltak på eiendommen, det er ikke uvanlig at dette ikke finnes for eldre boliger.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det er bom under flere fliser og enkelte virker å være løse fra limet under. Dette kan ofte oppstår ved fuktbelastning over tid, men kan også være fra slurv ved badets byggeår. -Gulvet faller ikke jevnt mot sluk og punkter på gulv er i samme høyde som gulv ved sluk. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Høydeforskjell er vesentlig for hindring av lekkasje mot tilstøtende rom.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Ut ifra de undersøkelsene som kunne gjøres så kunne det ikke konstateres membran og dette kan heller ikke dokumenteres. -Ut ifra badets alder så var det normalt med membran bak og under fliser. Vegger og gulv blir ikke utsatt for større vannmengder ved normal bruk med dagens løsninger på badet.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør er ikke lagt som komplett system med fordelingsskap og avløp mot våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann ledes til sluk. Fordelingsstav er plassert over tett luke i himling på badet. -Stoppekraner i luke i himling på badet er vanskelig plassert og ikke merket. Det anbefales ikke å ha stoppekraner i himling pga av tilgjengelighet. -Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget toalettsisterne og det er ukjent om denne er montert i vanntett hulrom. Nevnte forhold var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko ved at eventuelle lekkasjer ikke kan oppdages tidlig og kan skade tilstøtende konstruksjoner. -Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved tilkobling da kjøkken ble fornyet eller for utskifting av utstyr på badet. Det ble ikke montert automatisk lekkasjestopper ved fornying av kjøkken i 2021.
6.3	Ventilasjon
	-Kun naturlig avtrekk fra badet. Hvis mulig så anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette kan være utfordrende i boligblokker uten at det etableres separate kanaler.
7.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	-Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle endringer/arbeider som er utført på anlegget. Dette skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999. Anleggets komplette historikk er ukjent, men bad er rehabilitert og sikringsskap er fornyet etter 1999 uten at det er fremvist samsvarserklæring. -Alder på deler av anlegget samt overnevnte forhold tilsier at det anbefales å få anlegget kontrollert av el-fagkyndig personell.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

St. Hansveien Borettslag
St. Hansveien 15
1727 SARPSBORG

Organisasjonsnr: 948 803 585

V³r ref.: 21/64
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Trond Ingar Larsen

Andelsnr: 64

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m³ ned: 6 200

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:		
	Renter	1 308
	Felleskostnader - 1	4 393
	Avdrag	499

Det er IKKE innfnrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	354 535	Gjeld siste ³rsoppg.:	357 526
Klient ajourf. l³n:	47 299 162,74	Klient gj. s. ³rsoppg.:	47 696 920

Spesifikasjon av l³n:
L³nenummer: 12136125476, DNB Bank ASA
Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 12.09.2023: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 12.09.2023: 47 299 163
Andel av saldo: 354 536
Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2052)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Henning Nielsen
Adresse: St Hansveien 15
Postnr/-sted: 1727 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 99550411
E-post: eposthmn@hotmail.com

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	357 526	Andre inntekter:	78
Annen formue:	7 162	Utgifter:	8 982		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	10 500
Andelsnr:	64	Partialobligasjonsnr:	64

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1962		
G³rds/bruksnr:	1/3431		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	23690.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1409425.1.5

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.1962	Fnrste innflytting:	01.11.1962	SSBnr:	H0304
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

Boligopplysninger:

St. Hansveien Borettslag	V³r ref.:	21/64
St. Hansveien 15	Type:	Tilknyttet borettslag
1727 SARPSBORG	Eiere:	Trond Ingar Larsen
Organisasjonsnr: 948 803 585		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjnpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

NB: Denne oversikten kan vNre ufullstendig.

1985-86: Steniplater
1985-86: Utskiftning av vinduer
1996: Varmepumpeanlegg (fjernvarme) - nye radiatorer i alle leilighetene
1997: Utskiftning av ytterdnrer og dnrer til leilighetene, samt montering av callinganlegg
1997: Vaske- og tnrkerom med vifter i alle kjellerene
2004: Rehabilitering av bad
2009: Vedtatt p³ GF - Rehab av verandaer, vinduer,dnrer o.l.
2017: Vedtatt p³ ekstraordinNr GF 24.08 - Rehabilitering av gulv og tak p³ balkonger.
2020: Vedtatt p³ ordinNr generalforsamling 12.03.2020, at grusplassen nedenfor parkeringen ved Olsokveien 24, asfalteres og opparbeides til parkeringsplasser.

Annen informasjon:

St. Hansveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 27.04.2023 kl. 18:00

Filadelfia, Astridsgate 18, Sarpsborg.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Årsmelding for 2022

3 Regnskap og revisors beretning for 2022

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - godtgjøring for rydding av kjellere.

4.2 Sak fra andelseier Anne Kingren - kjøpe inn aggregat i tilfelle strømbrudd.

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

14.04.2023

St. Hansveien Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Årsmelding for 2022

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - godtgjøring for rydding av kjellere.

Godtgjøring for rydding av kjellere til 3 andelseiere på kr. 5000, - samlet kr. 15.000.

Styrets innstilling til vedtak:

Det utbetales godtgjøring for rydding av kjellere til 3 andelseiere på kr. 5000, - samlet kr. 15.000, -.

4.2 Sak fra andelseier Anne Kingren - kjøpe inn aggregat i tilfelle strømbrudd.

Dette for å kunne holde fyringsanlegget i gang ved lengre strømbrudd. Kostnadsramme kr. 80.000 (manuell innkobling ved strømbrudd). Se vedlegg.

Saken fremlegges uten innstilling fra styret.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Styret foreslår at honoraret indeksjusteres.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Henning Nielsen
Styremedlem, Ingrid Kristiansen
Styremedlem, Laila Pettersen
Styremedlem, Finn Roger Nybakk
Styremedlem, Unni Melgaard
Varamedlem, Katrin Setså
Varamedlem, Elin Granberg Andersen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Ingrid Kristiansen og Laila Pettersen er på valg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Begge medlemmer av valgkomitéen er på valg.

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2023 i St. Hansveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for St. Hansveien Borettslag for 2022

St. Hansveien Borettslag org.nr., 948803585 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

St. Hansveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 134 enheter og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av
Styreleder, Henning Nielsen
Styremedlem, Ingrid Kristiansen
Styremedlem, Unni Melgaard
Styremedlem, Finn Nybakk
Styremedlem, Laila Pettersen
Varamedlem, Elin Granberg Andersen
Varamedlem, Katrin Setså

Forretningsførsel og revisjon
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712, er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold DA, org.nr. 979 180 934, er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022
Internkontroll elanlegg fellesarealer.
Rens av ventilasjonskanaler.
Årskontroll røykvarslere og slukkeutstyr.
Opprydding i alle kjellere.
Oppussing av styrerom i Olsokveien 30.
Utbedring av vannlekkasjer på tak Olsokveien 24.
Funksjonsettersyn lekeplass og utbedringer av feil og mangler.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging
Fremtidig bruk eller salg av vaktmesterleilighet (se eget avsnitt).
Årskontroll røykvarslere og slukkeutstyr.
Opprydding på alle loft.
Funksjonsettersyn lekeplass og utbedringer av feil og mangler.

Leilighet for vaktmester
Vaktmester flyttet ut av leiligheten høsten 2021.
Leiligheten er ikke beboelig, grunnet støy som kommer fra fyringsanlegg.
For at støynivået i leiligheten skal komme ned på et akseptabelt nivå må varmepumpen kjøres på maks 50%. Dette medfører en ekstra kostnad til strøm på ca. kr. 200.000, - i året. Leieinntekter er på ca. kr. 68.000, - i året.

Nødvendige tiltak som styret vurderer.

1. Endringer i etasjeskille mellom kjeller og leilighet.
   Usikkert om det er mulig.
2. Flytte teknisk utstyr til egen bygning.
   Store kostnader.
3. Bytte ut varmepumpe med lavere støynivå.
   Store kostnader, men mulig. Nye varmepumper i markedet er bedre mht. støy. Dagens varmepumpe er fra 2006.
4. Annen bruk av leilighet.

Styret ønsker å fremme en sak for en ekstraordinær generalforsmaling i nær fremtid.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2023

Resultatregnskap for St. Hansveien Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 128 352	5 649 864	6 128 864	6 132 764
Innkrevde kostnader finans		2 247 552	2 026 800	2 247 800	2 893 900
Innkrevde kostnader garasjer		51 800	54 400	57 600	57 600
Innkrevde andre kostnader		19 721	0	0	20 000
Sum inntekter		**8 447 425**	**7 731 064**	**8 434 264**	**9 104 264**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	498 026	480 276	527 700	544 400
Styrehonorar	2	146 200	141 600	145 800	153 500
Arbeidsgiveravgift og pensjon		90 458	88 304	95 000	98 400
Avskrivning	3	117 734	114 401	113 600	134 600
Revisjonshonorar	4	9 875	9 750	10 000	10 500
Forretningsførerhonorar		273 924	273 924	273 900	273 900
Renhold		96 973	84 690	93 400	99 000
Vedlikehold	5	958 600	1 723 977	480 000	316 000
Kabel TV		636 987	583 384	600 000	668 800
Forsikringer		310 257	252 449	350 000	331 200
Kommunale avgifter		1 125 120	1 058 255	1 107 900	1 261 100
Eiendomsskatt		609 637	609 636	609 600	609 600
Kostnader strøm, energi	6	1 286 320	1 298 855	1 004 000	1 342 300
Andre driftskostnader	7	398 872	296 244	300 400	247 500
Sum kostnader		**6 558 984**	**7 015 745**	**5 711 300**	**6 090 800**
Driftsresultat		**1 888 441**	**715 319**	**2 722 964**	**3 013 464**
Finansnetto					
Renteinntekter		10 354	120	0	0
Rentekostnader		1 198 257	786 971	1 213 100	2 094 300
Sum finansielle poster		**-1 187 903**	**-786 851**	**-1 213 100**	**-2 094 300**
Resultat		**700 538**	**-71 533**	**1 509 864**	**919 164**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		700 538	-71 533	0	0

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 14	1 860 594	1 860 594
Bygninger	9, 14	17 415 086	17 415 086
Garasjer / carporter	10, 14	63 960	63 960
Andre driftsmidler	3	694 358	305 626
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterleilighet		9 710	9 710
Sum anleggsmidler		**20 043 708**	**19 654 976**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		10 537	14 258
Andre fordringer	11	611 945	542 548
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		715 243	300 775
Konto for skattetrekk-bundne midler		15 976	18 692
Sum omløpsmidler		**1 353 701**	**876 273**
SUM EIENDELER		**21 397 409**	**20 531 249**

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital		-28 181 904	-28 882 442
Sum egenkapital	**12, 13**	**-28 168 504**	**-28 869 042**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	47 696 921	47 696 921
Borettsinnskudd	15	1 391 800	1 391 800
Garasjeinnskudd	15	64 080	64 080
Sum langsiktig gjeld		**49 152 801**	**49 152 801**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 641	4 795
Leverandørgjeld		299 787	149 984
Skyldig off. myndigheter		34 348	37 197
Påløpte renter		14 897	6 861
Annen kortsiktig gjeld	16	58 441	48 654
Sum kortsiktig gjeld		**413 113**	**247 490**
Sum gjeld		**49 565 914**	**49 400 291**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 397 409**	**20 531 249**

St. Hansveien Borettslag

Sted: Sarpsborg, dato: 8/3-23

Henning Nielsen
Styreleder

Finn Roger Nybakk
Styremedlem

Laila Pettersen
Styremedlem

Unni Melgaard
Styremedlem

Ingrid Kristiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

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

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

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	**628 783**	**1 868 805**
Endring disponible midler		
Årets resultat	700 538	-71 533
Tilbakeføring avskrivninger	117 734	114 401
Fradrag for gjennomførte investeringer	-506 466	-110 730
Avdrag lån	0	-1 172 161
Årets endring av disponible midler	**311 806**	**-1 240 023**
Disponible midler	**940 588**	**628 783**

Omløpsmidler	1 353 701	876 273
Kortsiktig gjeld	-413 113	-247 490
Disponible midler	**940 588**	**628 783**

Note 1 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Lønn til ansatte	407 912	405 445
5010 Overtid	762	0
5020 Feriepenger	34 097	48 653
5092 Feriepenger	24 343	0
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5250 Forsikringer ansatte	9 159	26 177
5280 Forsikringer ansatte (OTP)	14 271	0
5290 Motkonto gr. 52	-18 663	-4 392
5295 Motkonto forsikringer ansatte	-9 159	-26 177
5390 Annen kontantoppgjørelse	412	0
5621 Innskuddspensjon	30 499	26 177
Sum	**498 026**	**480 276**

Borettslaget har ansatt vaktmester i 100 % stilling. Antall årsverk: 1. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Gruppe A - Kontormaskine	Gruppe K - Inventar	Gruppe K - Inventar	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskine inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskine inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskine inventar, redskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	59 838	190 055	144 038	49 738	765 275
Årets tilgang :	19 363	0	0	356 588	0	130 515
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 363	59 838	190 055	500 626	49 738	895 790
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 259	18 948	162 686	71 702	49 738	715 718
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 104	40 890	27 369	428 923	0	180 072
Årets avskrivninger :	2 259	5 984	22 805	18 290	0	68 397
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	3	5

	Gruppe J - Fast byggningsinver
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 321 591
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 321 591
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 321 591
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	5

Note 3 - Andre anleggsmidler

Årets nyanskaffelser: Utarbeiding av ladestasjoner kr 356588, Utebord kr 19363, Såmaskin kr 15625, ATV med snøskjær kr 99000 og ATV Tilhenger kr 15890.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	584 920	1 269 178
6602 Vedlikehold lekeplass	21 719	0
6603 Vedlikehold uteområde	54 515	203 022
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6610 rep og vedlikehold fyringsanlegg	292 201	234 228
6612 Kostnader garasjer	5 246	7 550
Sum	**958 600**	**1 723 977**

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som serviceavtaler brann og skadedyr, samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg har borettslaget byttet takrenner, renset ventilkananaler, revet takhatter og hatt fortløpende vedlikehold av fyringsanlegg, elektisk anlegg, med mere.

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

Note 6 - Energi

	2022	2021
6340 Kostnader strøm	117 726	89 001
6341 Kostnader til oppvarming	1 168 594	974 022
6342 Fyringsolje	0	235 833
Sum	**1 286 320**	**1 298 855**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	4 500	4 000
6301 Kostnader leilighet	62 784	19 180
6490 Leie Container	123 261	62 339
6500 Verktøy og redskap	39 006	58 648
6540 Kontorutstyr	0	4 490
6541 Inventar	249	13 929
6545 Datautstyr	5 990	6 545
6550 Driftsmateriell	30 936	16 553
6560 Kostnader elbil lading	0	7 794
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	10 408	9 730
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	494	494
6800 Kontorrekvisita	2 243	1 483
6810 Data/EDB-kostnad	1 275	1 275
6900 Telefon	10 122	10 566
6940 Porto	57	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	79 362	62 918
7100 Bilgodtgjørelse	2 721	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	9 987	8 949
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 825	1 875
7770 Bank og kortgebyr	8 513	3 160
7771 Diverse purregebyr og renter	-178	-290
7790 Andre driftskostnader	3 461	1 732
7797 Alarmoverføring	856	874
Sum	**398 872**	**296 244**

Konto 7790 Skade bil, NBL lisens og servering styremøter.

Note 8 - Tomt

Tomt med Gnr. 1 Bnr. 3431 ble kjøpt i 2009 for kr 1 619 853. Tomt med Gnr 1 Bnr 3871 ble kjøpt i 2010 for kr 240 741. Totalt kr 1 860 594.

Note 9 - Bygninger

Bygninger	
Kostpris 1961	17 285 177
Reguleringsventil til VV-sirkulasjon og støydempende materiell til varmepumpe 2009	129 910
Bokført verdi 31.12	**17 415 086**

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

Note 10 - Garasjer/Carporter

Garasjer	
Kostpris 1961	
Bokført verdi 31.12	**63 960**

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

Note 11 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	611 945	542 548
Sum	**611 945**	**542 548**

Note 12 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	-28 869 042	-28 797 510
Årets resultat	700 538	-71 533
Egenkapital 31.12.	**-28 168 504**	**-28 869 042**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12136125476**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	51 700 000
Lånesaldo 01.01:	47 696 921
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**47 696 921**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	373 110	8 954 640
	86	357 517	30 746 462
	24	333 159	7 995 816

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12136125476 har første avdrag 30.03.2023 med kr 213 972	24	373 110	558
	86	357 517	535
	24	333 159	498

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

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1961 kr. 1 391 800. Garasjeinnskudd kr 64 080.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2940 Skyldige feriepenger	58 441	48 654
Sum	**58 441**	**48 654**

Til generalforsamlingen i
St. Hansveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert St. Hansveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 700 538. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 29. mars 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Forslag til vedtak på Generalforsamlingen 2023
i Sankthansveien Borettslag.

Innkjøp av Strømaggregat.

I lys av den situasjon vi alle befinner oss i etter Russlands angrep på Ukraina 24. februar 2022 og en økende mengde data angrep på ulike institusjoner, banker og bedrifter der strømbrudd kan bli en konsekvens blant annet, vil jeg be om at Generalforsamlingen vurderer å gå til innkjøp av et Strømaggregat for å møte de problem et to dagers strømbrudd forårsaker i Borettslaget. Vinterstid i kulde. Men selv om sommeren vil lengre strømbrudd forårsake store skader her.
Vanigheten kan også bli noe lengre enn to dager.

Håper Generalforsamlingen vil drøfte forslaget.

Med hilsen
Anne Kinden
Sankthansveien 19,

Sarpsborg, 1. mars 2023.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St. Hansveien Borettslag torsdag 27.04.2023 kl. 18:00 - Filadelfia, Astridsgate 18.

Tilstede var:

Andelseiere: 17, 18 fra og med sak 3

Andre/medeiere: 1, 2 fra og med sak 4

Antall fullmakter: 7

Antall stemmeberettigede: 24, 25 fra og med sak 3

Totalt møtte: 18, 20 fra og med sak 4

Fra SOBBL møtte: Sissel Berger Steen

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Trond Lande Andersen og Trond Solstad Edvartsen.

2. Årsmelding for 2022

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - godtgjøring for rydding av kjellere.

Godtgjøring for rydding av kjellere til 3 andelseiere på kr. 5000, - samlet kr. 15.000.

Styrets innstilling til vedtak:

Det utbetales godtgjøring for rydding av kjellere til 3 andelseiere på kr. 5000, - samlet kr. 15.000, -.

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt (21 stemte for og 4 stemte mot).

4.2 Sak fra andelseier Anne Kingren - kjøpe inn aggregat i tilfelle strømbrudd.

Dette for å kunne holde fyringsanlegget i gang ved lengre strømbrudd. Kostnadsramme kr. 80.000 (manuell innkobling ved strømbrudd).

Saken fremlegges uten innstilling fra styret.

Vedtak:
Det ble vedtatt at borettslaget kjøper inn aggregat for å holde fyringsanlegget i gang ved et lengre strømbrudd (18 stemte for og 7 stemte mot).

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Styret foreslår at honoraret indeksjusteres.

Forslag 1: Kr. 155.700 til intern fordeling i styret.

Forslag 2: Kr. 153.800 til intern fordeling i styret.

Vedtak:
Kr. 155.700 til intern fordeling i styret (vedtatt med 22 stemmer for forslag 1).

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomitéens innstilling: Henning M. Nielsen (gj.valg).

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Henning M. Nielsen, valgt v. akklamasjon.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Ingrid Kristiansen og Laila Pettersen er på valg.

Valgkomitéens innstilling: Ingrid Kristiansen (gj.valg) og Trond Solstad Edvartsen.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Kristiansen og Trond Solstad Edvartsen, valgt v. akklamasjon.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg.

Valgkomitéens innstilling: Bente Olsberg og Katrin Setså (gj.valg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Bente Olsberg og Katrin Setså, valgt v. akklamasjon.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Begge medlemmer av valgkomitéen er på valg.

Forslag: Vigdis B. Nybakk og Rannveig Killi.

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis B. Nybakk og Rannveig Killi, valgt v. akklamasjon.

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

Vedtak:
Valgt ble: Henning M. Nielsen og Ingrid Kristiansen som delegater med Finn Nybakk og Unni Melgaard som varadelegater.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 27.04.2023

Sissel B. Steen, møteleder (sign.)

Trond L. Andersen, protokollvitne (sign.)

Trond S. Edvartsen, protokollvitne (sign.)

Vedtekter

for St. Hansveien borettslag org nr. 948803585

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 25.05.04, endret på XOGF 11. November 2009.
Endret punkt 8-3 (2) 4 av generalforsamling 18.04.2013.
Vedtatt nytt punkt 5-1 (8) av generalforsamling 19.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene. (endret xogf 11.11.2009)

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Egenandel forsikringsskade
I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens

§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. **å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene. Alle lån må godkjennes av Generalforsamlingen (endret 18/4-13)**
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for St. Hansveien BRL

1 Hvem reglene gjelder for:

Alle husstandens medlemmer

Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for at reglene blir fulgt. Dette gjelder også ved bruksoverlating.

2 Trapperom, ganger, fellesrom

A. Det skal ikke plasseres noe i trapperom og ganger. Dette er rømningsvei.

B. Fellesrom i kjeller er for barnevogner, sykler, ski, kjelker etc.

C. Fellesrom skal ikke benyttes av den enkelte beboer til lagring av møbler, hvitevarer og liknende.

D. Sko, leker, søppelposer etc. skal ikke hensettes utenfor entredørene.

E. Røyking er forbudt i trapperom, ganger og fellesrom.

F. Motorsykler/mopeder skal ikke plasser i kjeller.

3 Låsing av hoveddører og kjellerrom

I henhold til vedtak på generalforsamling skal hoveddør og kjellerdør til enhver tid være låst.

4 Parkering

A. Parkering av alle motoriserte kjøretøy skal kun skje på oppmerkede plasser. Sykler skal i kjeller/sykkelrom.

B. Parkeringsplassene er utelukkende beregnet for privatbiler som eies av beboerne. Større kjøretøy er det eiers ansvar å finne annen parkering til. Det samme gjelder firmabil som ikke benyttes som privatbil.

C. Uregistrerte kjøretøy skal ikke stå på borettslagets eiendom.

D. De av beboerne som har garasjeplass skal benytte denne slik at det ikke tas opp unødvendig parkeringsplass.

E. Parkering skal kun skje på asfaltert og oppmerket område.

F. Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.

G. Andelseiere med garasje kan lade sin elbil eller bruke motor/kupevarmer. Avtale om dette gjøres med styret i borettslaget. Avtalen opphører om det blir flere brukere enn kapasiteten som elanlegget i garasjene klarer å levere. Kostnadene faktureres de som benytter ordningen med et månedlig beløp.

Det eksisterende elanlegget i garasjene kan ikke brukes til ladning av elbil. * se vedlegg.**

5 Grill og åpen ild

A. Det er ikke tillatt å bruke kull, gassgrill eller fakkelbokser på balkonger. Det er kun tillatt med elektrisk grill.

B. Det er ikke tillatt å tenne opp åpen ild på borettslagets uteområde.

C. Varm grill på fellesarealet skal ikke stå uten tilsyn.

6 Støy/ro

A. Banking og bruk av drill og annet verktøy som medfører støy er kun tillatt mellom 07:00 og 20:00 på ukedager, lørdag mellom 07:00 og 18:00. Søndag og helligdager er det ikke tillatt.

B. TV og stereoanlegg og lignende skal aldri stå så høyt på at det kan sjenere naboene.

7 Bruk av vaskekjeller.

A. Andelseiere kan bruke vaskemaskinen mellom 07:00 og 22.00 på hverdager. Søndag og helligdager mellom 12:00 og 18:00. De samme tider gjelder for vaskemaskiner som plassert i leiligheter, som ved bruk gir støy til andre leiligheter.

B. Blir det problemer med tilgang til vaskemaskinen settes det opp vaskelister.

C. Vaskemaskinene er dimensjonert for 4,5 kilo tøy. Det er ikke tillatt å vaske tyngre ting enn dette, som matter, filleryer, dyner med mer.

8 Lufting, tørking og banking av tøy

A. Det skal ikke henge tøy til lufting eller tørking fra vinduer eller over balkongkant. Dette gjelder også fra 1. etasje.

B. Risting og banking av tøy fra balkongene er ikke tillatt. Dette gjelder også fra 1. etasje.

C. Utendørs tørkeplasser skal ikke brukes på søndag og helligdager.

D. Det skal ikke bankes tepper eller annet tøy på søndag og helligdager.

E. Ventilator på kjøkken til andelseiere skal ikke kobles til innvendig ventilasjonsluke. Ventilator kan kobles til yttervegg, eventuelt kullfilter.

9 Dyrehold

A. Det er ikke lov å mate dyr eller fugler, hverken fra balkonger eller ved å legge ut matrester av brød på bakken osv.

B. Rottegift legges ut årlig.

C. Hundehold er kun tillatt etter skriftlig søknad innvilget av styret. Med søknaden skal følge skriftlig aksept fra de øvrige beboere i blokken.

D. For andre dyr enn hunder gjelder at disse ikke på noe tidspunkt skal oppholde seg i fellesareal ute som inne.

E. Dersom en eller flere beboere i blokken nekter å akseptere at det anskaffes hund, vil styret undersøke om det foreligger spesielle grunner til at hund likevel bør tillates og foreta en avveining. For alt dyrehold innenfor andelseiers leilighet gjelder at dyrene ikke må være til plage for naboene. For hunder gjelder spesielle regler som vil bli sendt ut sammen med svar på søknad om hundehold. Enhver som anskaffer seg hund etter innvilget søknad er forpliktet til å overholde reglene. Dersom dette ikke skjer, kan styret kreve at hunden blir fjernet.

10 Klager

Alle klager skal sendes skriftlig til styret.

11 Brudd på ordensregler

Gjentatte brudd på ordensreglene vil få følger.

Oktober 2018 Styret

***** Vedlegg**

Fra 1. juli 2018 kom det nye normer for installasjon av ladepunkt (NEK 400:2018). De nye normene har noen sentrale endringer fra forrige utgave (NEK 400:2014).
All ladning av elbiler skal følge gjeldene lovverk. Det eksisterende elanlegget i garasjene kan ikke brukes. Om leietager selv koster ny installasjon, er dette på egen risiko. Dette på grunn av at avtalen opphører om det blir flere brukere enn inntaket (3 fas-63A) i garasjene klarer å levere.

Regler for hundehold i St. Hansveien BRL

1. Hunden bør luftes av husstandens medlemmer. Under lufting av hunden må det påses at hunden ikke skremmer andre.

2. Den som lufter hunden må fjerne avføring slik at dette ikke blir liggende igjen.

3. Lufting av hund må ikke foregå på steder som benyttes til tørkeplass for klær og lekeplasser.

4. Hunden må ikke etterlates alene i leiligheten eller på balkongen med mindre den er opplært til å være alene, slik at den ikke lager lyd som kan sjenere de øvrige beboerne.

5. Hunden skal ikke være ute på borettslagets område uten eieren også er til stede. Å binde hunden til påler eller sette opp løpestreng er ikke tillatt.

6. Hunden skal holdes i bånd og ikke løpe fritt på borettslagets område.

7. Dersom reglene ikke følges, kan styre kreve hunden fjernet.

November 2018
Styret

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
St. Hansveien 15
Andelsnr. 64 Orgnr. 948803585 i Sarpsborg kommune

Oppdragsnummer:
193-23-0177

Meglerforetak: Kursiv Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 91 77 02 56

E-post: ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater