PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HOLTENGA 22B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

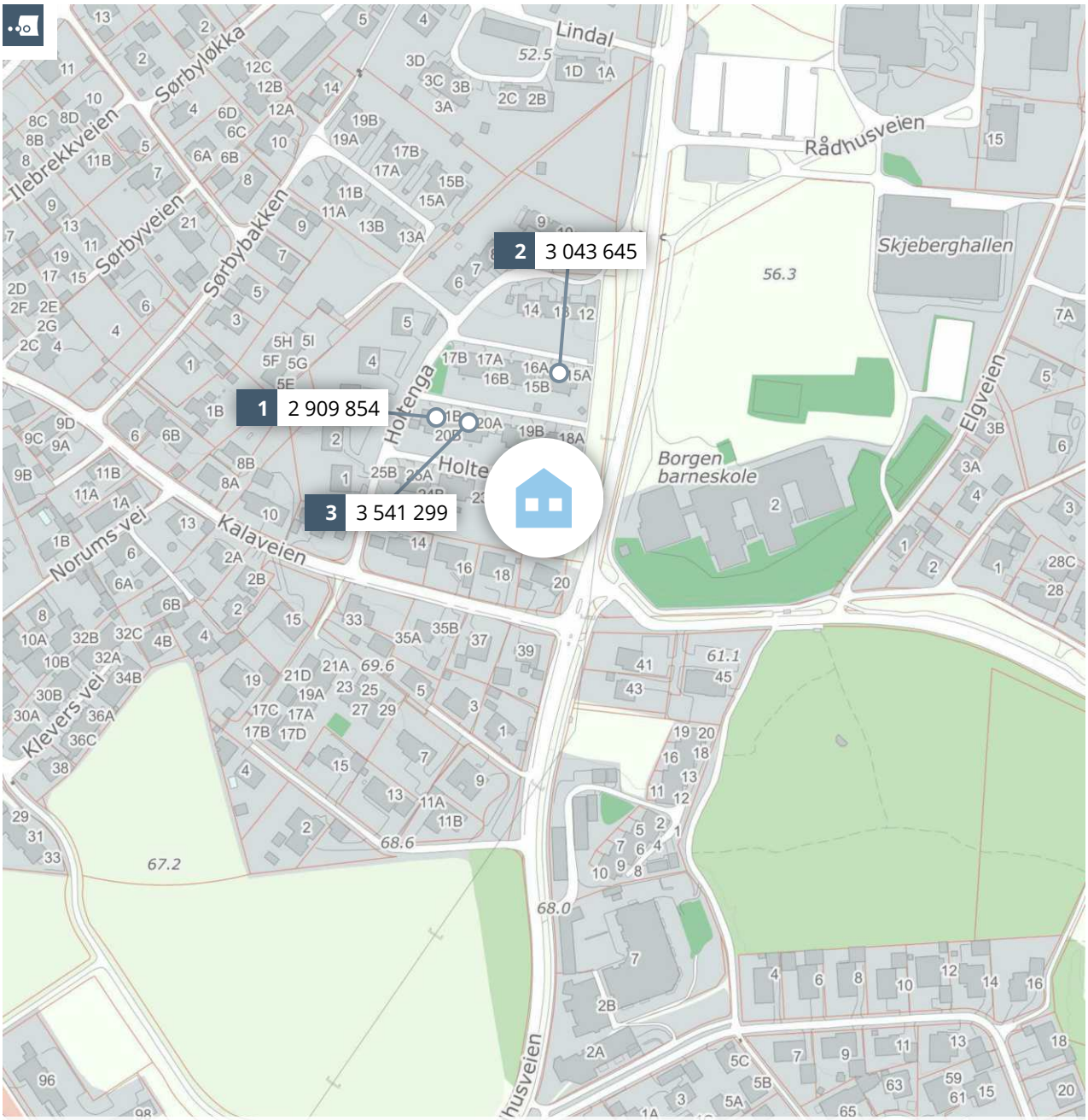
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLTENGA 22 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 13.05.2026

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

Holtenga 22 B, 1739 BORGENHAUGEN

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 1051 BNR 152 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BORGEN ØST

Verdivurdert til

2 950 000

126 000	3 076 000	20 784
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	6 670
Formue	26 700
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holtenga 21 B 108 m² 1973 15,5 daa 2 sov	23.12.2022	2 750 000	**2 750 000**	159 854	2 909 854	**26 943**
2	Holtenga 15 B 149 m² 1972 15,5 daa 3 sov	17.06.2024	2 790 000	**2 890 000**	153 645	3 043 645	**20 427**
3	Holtenga 20 B 148 m² 1973 - m² 3 sov	16.03.2022	3 250 000	**3 370 000**	171 299	3 541 299	**23 928**

Dette er en vertikaldelt halvpart av tomannsbolig med mange rom og mye plass. Fin familiebolig, i umiddelbar nærhet til barneskole. I området er det butikker og barnehage og det er nærhet til fine turområder.

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken
2. etasje: 3 soverom, bad, kott
Kjeller: Innredet rom, vaskekjeller, bod

Utvendig er det carport og utebod. Det er gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Boligen har lyse overflater og det er god planløsning med store soverom, stort bad og god stue. I kjelleren er det ene rommet innredet som treningsrom.

Kort fortalt:
-3 soverom
-Carport og plass til flere biler på egen gårdsplass
-Varmepumpe
-Vedovn
-Stor, egen hage
-Veranda mot syd
-Solrike uteplasser med sol fra morgen til kveld
-Borgen barneskole i umiddelbar nærhet

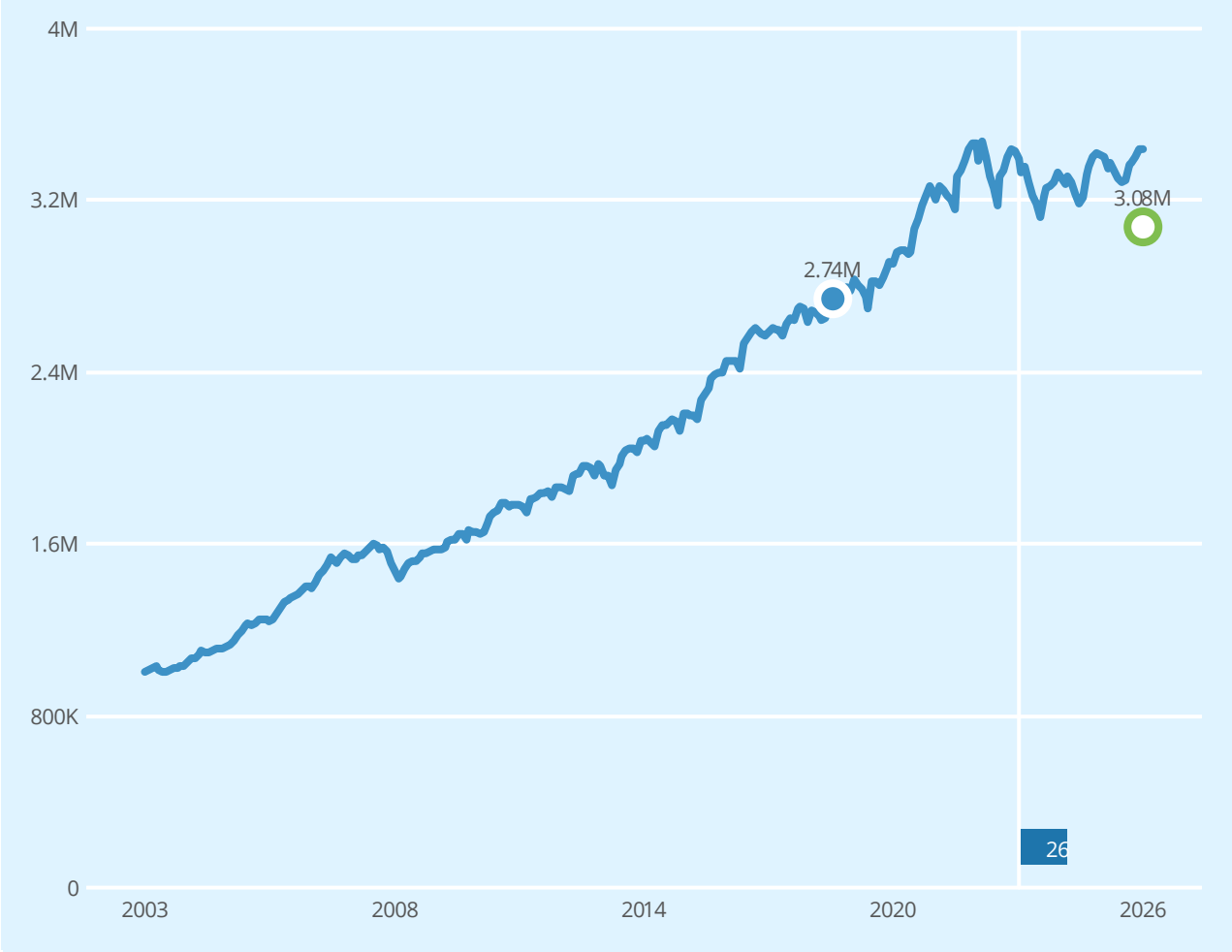
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.01.2019	05.02.2019	25.03.2019	2 200 000	2 520 000	220 357	2 740 357	27

27 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Gjenspeiler ikke reell verdi

Tomannsboliger til salgs i 1739 BORGENHAUGEN nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 1739 BORGENHAUGEN siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

5.0M
4.8M
4 542 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4 364 000 Salgspris i snitt
4.2M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager
for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 880 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
30 753 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd
20 784 Holtenga 22 B Totalpris 3 076 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)
Holtenga 22 B
1739 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 05/03/2026

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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.

©mstr.no

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1051, Bnr: 152
Hjemmelshaver:	Jon Ragnar Aas
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	7
Tomt:	Felles 15 461 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Inkludert i fellesutgifter
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1973

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.02.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Snø på tak, terrasser og veranda. Boligen var bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Jon Ragnar Aas
Tilstede under befaringen:	Jon Ragnar Aas, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med asfalterte veier og gårdsplasser. Store plenarealer og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i betong med ytong på innsiden. Muren ligger i hovedsak under terreng. Etasjeskiller er konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående tømmermannspanel. Vinduer, balkongdører og ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2000 der dette er synlig. Vinduer har beslåtte karmer. Kjellervinduer har enkle glass i trekarmer og er fra byggeåret. Saltak konstruert i tre med kaldt loft over 2.etasje. Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har bygningsdeler, rom og installasjoner med varierende alder og tilstand. Badet har flere ufagmessige detaljer og en alder som tilsier at rehabilitering kan planlegges. Kjøkken fungerer til bruk, men har alders- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges. Varierende alder og tilstand for terrasser/veranda og balkong, samt vinduer og kledning. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i entré og på badet.
-Luft til luft varmepumpe fra 2021.
-Vedfyring i lukket vedovn
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert i kjellertrapp.
-Kjeller har ikke vinduer som oppfyller krav til rømningsvei og rommene er ikke godkjent for varig opphold.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller:
GANG/TRAPP 8,5m²: panel, panel, laminat
BOD 3,1m²: panel, panel, malt betong
VASKEKJELLER 6,6m²: malt mur/panel, panel, malt betong
INNREDET ROM 24,5m²: panel, panel, laminat

1.etg:
ENTRÉ 3,3m²: panel, panel, fliser
GANG/TRAPP 9,0m²: mdf-plater, mdf-panel, laminat
KJØKKEN 11,1m²: mdf-plater/fliser, mdf-panel, laminat
KJELLERTRAPP 1,0m²: panel, panel, laminat
STUE 28,9m²: tapet, mdf-panel, parkett

2.etg:
TRAPP/GANG 6,0m²: mdf-plater, mdf-panel, parkett
SOVEROM MOT INNGANG 8,3m²: tapet, panel, belegg
KOTT 1,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM 11,2m²: tapet, panel, laminat
SOVEROM MED BALKONG 12,7m²: tapet, panel, laminat
BAD 8,6m²: fliser, panel, fliser

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand, men hives funksjonelt.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Mdf-panel er ikke fagmessig utført og dette kommer til syne ved spikring og fordeling av skjøter. Himlinger har også noen svanker.

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard
-Rekkverk oppfyller ikke dagens krav og det er ikke håndløpere på begge sider i trappene.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

VASKEROM:
-Vaskerommet er fra byggeåret og er ikke konstruert som et våtrom med vanntett gulv og våtsone på vegger. Rommet har sluk som lekkasjesikring. Det gjøres ikke komplett våtromskontroll av slike vaskerom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere salgsoppgave opplyser om:

2006:
-Dagens kjøkkeninnredning ble montert.

2008:
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag.

Oppdragsgiver opplyser om:

2021:
-Installert luft til luft varmepumpe. Dokumentasjon fra Sarpsborg El-installasjon AS fremvist.

2025:
-Skiftet gulvbord på verandaen. Utført som egeninnsats.

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. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	45			
1.Etasje	53	7		49
2.Etasje	50			5
SUM BYGNING	148	7		54
SUM BRA	155			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

KJELLER: trapp/gang, bod, vaskerom, innredet rom.
1.ETASJE: entré, gang/trapp, kjøkken, kjellertrapp, stue.
2.ETASJE: trapp/gang, 3 soverom, bad.

BRA-e:

1.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

TBA:
-Inngangsparti/terrasse 19m²
-Veranda 24m²
-Terrasse ved bod 6m²
-Balkong 2.etg 5m²

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

05/03/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og fyllmasse (antropogent materiale). Mulighet for marin leire er vurdert som middels og stor.

GRUNNMUR:
Grunnmur er oppført i betong med ytong på innsiden. Muren ligger i hovedsak under terreng.

Merknader:

-Grunnmur har stedvis avskallinger, avflassing og mindre sprekker som reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og fuktopptrekk. Dette kan føre til fuktproblemer i muren og nærliggende konstruksjoner. Utbedringer kan påregnes.
-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering etter byggeår. Alder tilsier at dette gir økt risiko for fuktproblemer i kjeller og tiltak bør vurderes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt, jord og terrasser inntil bygget. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående tømmermannspanel.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Deler av trekonstruksjonen er blottlagt i bunnen av vegger ved kjellervinduer. Dette gir økt fuktbelastning og kan føre til råte over tid.
-Kledning har sprekker, avflassing og punktvis påbegynt råte nederst på bordene. Årsak er alders- og værslitasje og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkongdører og ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2000 der dette er synlig. Vinduer har beslåtte karmer. Kjellervinduer har enkle glass i trekarmer og er fra byggeåret.

Merknader:

-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Enkelte beslag har lite fall og dette kan lede vann mot vinduer/dører og føre til vanninntrenging.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Kjellervinduer fra byggeår har en alder og tilstand som tilsier at utskiftning kan planlegges.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler. Kaldt loft over 2.etasje. Forhold knyttet til tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 5.1

-Spalter i takutstikk og gjennomlufting på loftet gir normal ventilering av konstruksjonen.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand ut ifra alder og byggemåte.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Høyde opp til taket gjør at inspeksjon på tak ikke vurderes som forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr. Snø på taket og høyde opp til tak begrenset mulighet for vurdering fra bakkeplan. Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater.

Merknader:

-Det er bulker i enkelte takplater på tak over entré og over bod/carport.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er skjolder ved skorstein som kan komme av tidvis vanninntrengning ved kraftig nedbør og snøsmelting. Over tid kan dette føre til råteskader over tid.
-Misfarging på undertak ved ytterkanter og ved skille mot indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Skille mot nabo er også et svakt punkt med tanke på luftlekkasjer.
-Ved spotter og ved luke er det mangelfullt isolert og utett i dampsperre mot oppvarmet rom. Dette kan føre til kondensdannelser og følgeskader over tid.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

INNGANGSPARTI/TERRASSE 19m²:
Konstruksjon i to nivåer som forbindes med trapp. Begrenset mulighet for kontroll av understøtting og fundamentering.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Trappen har kun håndløper på en side. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

VERANDA 24m²:
Utgang fra stue og trapp fra bakkeplan til veranda hvor det er begrenset mulighet for kontroll av fundamentering og understøtting. Det opplyses at gulvbord ble lagt i 2025.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Trappen har kun håndløper på en side. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

BALKONG 5m²:
Utgang fra soverom i 2.etasje til balkong med bjelker som er utkraget fro etasjeskillet.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

TERRASSE VED BOD 6m²:
Terrasse tett mot terreng som var tildekket med snø og vurdering kunne ikke utføres.

Merknader:

INNGANGSPARTI/TERRASSE:
-Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
-Gulvbord ligger tett og reduserer avrenning av vann og dette er medvirkende årsak til slitasje på gulvet.
VERANDA:
-Trevirket i rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
BALKONG:
-Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

7. Våtrom

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Fliser på vegger og malt panel i taket.
Avtrekksvifte montert i yttervegg. Trekker ok ved test med papirark. Det er tilluft fra tilstøtende rom via døren.

INNREDNING/UTSTYR:
-Plassbygget og flislagt innredning og skap med profilerte dører.
-Servant i porselen med 1-greps blandebatteri. Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Innbygget badekar
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis har fuger sprukket og dette tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert.
-Påbegynt oppsprekking mellom panelbord i himling kommer som oftest av fuktbelastning over tid og kan føre til skader over tid. Det trekker svakt ved test med ark på avtrekksvifte og dette bidrar til økt fuktbelastning.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på badet. Sluk plassert under dusjkabinett og under innbygget badekar. Fallforhold under badekar kunne ikke kontrolleres.

Merknader:

-Det er flere sprukne funger mellom fliser og bom under flere fliser som kan føre til ytterligere oppsprekking av fuger og fliser. Flis ved toalett har sprukket. Årsak er aldersslitasje og ufagmessig utførelse. Forventet brukstid har passert.
-Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulvet er lavere enn sluket. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede og konsekvensene vil i så fall være skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2008

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

2 Plastsluk med vannlås og klemring.

-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 i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

-Ved sluket under dusjkabinett er det synlig at membran ikke er klemt tett med sluket og det er heller ikke tegn til at dette er utført i sluk under badekar. Det er også ufagmessig utført tetting ved gjennomføringer i vegg under servant. Forholdene gir risiko for vanninntrenging og skader i bakenforliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Rommet kan ikke anses som et komplett fuktsikkert våtrom.
-Rehabilitering av badet kan påregnes basert på overnevnte forhold og øvrige påviste avvik.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1973

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 ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

Merknader:

-Benkeplate har stedvis sår, samt noe utett gjæring (skjøt). Forholdene kan føre til skader ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Det er knirk og fjæring i gulvet. Årsak er ujevnt undergulv og at innredning står på laminatgulvet. Dette kan føre til at skjøter åpnes og gulvet sveller ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Innredningen har ufagmessig utført montering som kommer til syne ved skjeve fronter og at disse ikke er helt i flukt. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Panel og murpuss på vegger. Panel i tak.

Merknader:

-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen som følge av redusert eller manglede fuktsikring utvendig og under boligen. Dette er mest synlig ved inntak for el-tilførsel hvor det opplyses å ha kommet inn vann ved større nedbørsmengder.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv med laminat og med malt betong.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Ujevnt undergulv fører til at laminatgulv beveger seg og gir åpne skjøter. Dette kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble boret hull påforet vegg mot terreng i det innerste innredede rommet.

Merknader:

-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring, samt eldre drenering gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales og følgeskader kan ikke utelukkes.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1973

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførsel i kobberrør. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Varmtvannsbereder på 200 liter fra år 2000. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2021.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte montert på badet og naturlig avtrekk fra vaskekjeller.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 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 4.10.2013

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1973

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap. Dels eldre skrusikringer og dels nyere automatsikringer.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Tilkobling av varmepumpe på eksisterende kurs. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 17.02.2021

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsynet:
-Siste tilsyn 4.10.2013. Ingen pålegg på anlegget.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Sikringsskapet er ikke tett.
-Kursfortegnelsen er mangelfull og uoversiktlig.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det er ikke funnet plantegning for 1.etasje og det kan ikke verifiseres om planløsning og bruken av rommene samsvarer med gitt tillatelse.
-Det innredede rommet i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.
-Terrasse/inngangsparti og veranda er ikke vist på tegninger.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for nybygg - 2 stk rekkehus. 02.05.1973.

SIKKERHET:
-Tak er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.
-Rekkverk ved trapper oppfyller ikke dagens krav og det er ikke håndløpere på begge sider i trappene.
-Kjeller har ikke vinduer som oppfyller krav til rømningsvei og rommene er ikke godkjent for varig opphold.
-På loft er skillevegg mot nabo ikke utført som et komplett brannskille som oppfyller krav til branncelleinndeling i gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet og dette skal anføres om som en risikoopplysning i en godkjent tilstandsrapport.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur har stedvis avskallinger, avflassing og mindre sprekker som reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og fuktopptrekk. Dette kan føre til fuktproblemer i muren og nærliggende konstruksjoner. Utbedringer kan påregnes. -Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering etter byggeår. Alder tilsier at dette gir økt risiko for fuktproblemer i kjeller og tiltak bør vurderes.
1.3	Terrengforhold
	-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Deler av trekonstruksjonen er blottlagt i bunnen av vegger ved kjellervinduer. Dette gir økt fuktbelastning og kan føre til råte over tid. -Kledning har sprekker, avflassing og punktvis påbegynt råte nederst på bordene. Årsak er alders- og værslitasje og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Enkelte beslag har lite fall og dette kan lede vann mot vinduer/dører og føre til vanninntrenging. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Kjellervinduer fra byggeår har en alder og tilstand som tilsier at utskiftning kan planlegges.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det er skjolder ved skorstein som kan komme av tidvis vanninntrengning ved kraftig nedbør og snøsmelting. Over tid kan dette føre til råteskader over tid. -Misfarging på undertak ved ytterkanter og ved skille mot indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Skille mot nabo er også et svakt punkt med tanke på luftlekkasjer. -Ved spotter og ved luke er det mangelfullt isolert og utett i dampsperre mot oppvarmet rom. Dette kan føre til kondensdannelser og følgeskader over tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	INNGANGSPARTI/TERRASSE: -Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. -Gulvbord ligger tett og reduserer avrenning av vann og dette er medvirkende årsak til slitasje på gulvet. VERANDA: -Trevirket i rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. BALKONG: -Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis har fuger sprukket og dette tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert. -Påbegynt oppsprekking mellom panelbord i himling kommer som oftest av fuktbelastning over tid og kan føre til skader over tid. Det trekker svakt ved test med ark på avtrekksvifte og dette bidrar til økt fuktbelastning. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Benkeplate har stedvis sår, samt noe utett gjæring (skjøt). Forholdene kan føre til skader ved vasking, vannsøl eller lignende. -Det er knirk og fjæring i gulvet. Årsak er ujevnt undergulv og at innredning står på laminatgulvet. Dette kan føre til at skjøter åpnes og gulvet sveller ved vannsøl, vasking eller lignende. -Innredningen har ufagmessig utført montering som kommer til syne ved skjeve fronter og at disse ikke er helt i flukt. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen som følge av redusert eller manglede fuktsikring utvendig og under boligen. Dette er mest synlig ved inntak for el-tilførsel hvor det opplyses å ha kommet inn vann ved større nedbørsmengder.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Ujevnt undergulv fører til at laminatgulv beveger seg og gir åpne skjøter. Dette kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring, samt eldre drenering gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales og følgeskader kan ikke utelukkes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. -Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
10.5	Ventilasjon
	-Vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det er flere sprukne funger mellom fliser og bom under flere fliser som kan føre til ytterligere oppsprekking av fuger og fliser. Flis ved toalett har sprukket. Årsak er aldersslitasje og ufagmessig utførelse. Forventet brukstid har passert. -Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulvet er lavere enn sluket. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede og konsekvensene vil i så fall være skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Ved sluket under dusjkabinett er det synlig at membran ikke er klemt tett med sluket og det er heller ikke tegn til at dette er utført i sluk under badekar. Det er også ufagmessig utført tetting ved gjennomføringer i vegg under servant. Forholdene gir risiko for vanninntrenging og skader i bakenforliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Rommet kan ikke anses som et komplett fuktsikkert våtrom. -Rehabilitering av badet kan påregnes basert på overnevnte forhold og øvrige påviste avvik.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260008

Selger 1 navn
Jon Ragnar Aas

Gateadresse
Holtenga 22B

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1739

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 193260008

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært vannlekkasje i baderomsgulv. Noe som er utbedret før jeg kjøpte. Har ikke registrert noe mens jeg har bodd her.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har ingen opplysninger ang. dette, da det er utført ca. 5 år før jeg kjøpte.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ikke mer opplysninger fra forrige eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved store nedbørsmengder har det kommet inn noe vann ved strøminntaks kabel.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp ny kontakt/kurs til varmepumpe. Skiftet spotter i tak vindfang.

Arbeid utført av: Sarpsborg elinstalasjon as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260008

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet terassebord/gulv

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260008

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Ragnar Aas	1148c3cf60d7e2099d2fec a4f7e870730eff8d11	26.02.2026 21:44:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260008

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Holtenga 22B, 1739 BORGENHAUGEN**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295617**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **146039405**
Gårdsnummer **1051**	Bruksnummer **152**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **223,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 979 kWh**



Holtenga 22B, 1739 BORGENHAUGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Holtenga 22B, 1739 BORGENHAUGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Holtet Borettslag
Holtenga 22 B
1739 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 59/7
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Jon Ragnar Aas

Organisasjonsnr: 948 631 997 **Andelsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 670**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	515
	Felleskostnader - 1	5 224
	Avdrag	931

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	126 593	Gjeld siste årsoppg.:	141 607
Klient ajourf. lån:	7 212 922,41	Klient gj. s. årsoppg.:	8 068 178

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135026830, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 16.01.2026: 6 313 848
Andel av saldo: 110 814
Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2036)

Lånenummer: 16366380772, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 16.01.2026: 899 074
Andel av saldo: 15 780
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ann-Charlott Gulbrandsen
Adresse: Holtenga 20 B
Postnr/-sted: 1739 BORGENHAUGEN
Telefon: Mob.: 47360192
E-post: anncp30@hotmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	141 607	Andre inntekter:	1 815
Annen formue:	26 767	Utgifter:	8 630		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	40 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1973		
Gårds/bruksnr:	1050/102, 1051/152, 1051/153, 1051/171		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	33190

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371875

Boligopplysninger:

Holtet Borettslag
Holtenga 22 B
1739 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 59/7
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Jon Ragnar Aas

Organisasjonsnr: 948 631 997

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.06.1973	Første innflytting:	15.06.1973
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Vedtekter

for Holtet borettslag org nr. 948631997

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 13.05.04, justert på generalforsamling 23.03.2010.
Vedtatt nytt punkt 5-1(8) på generalforsamling 22.04.2013.
Vedtatt nytt punkt 6-4 (3) og (4) på generalforsamling 08.05.2018
Vedtatt nytt punkt 5-3 på generalforsamling 01.04.2019
Endret punkt 6-4 (2) på generalforsamling 07.05.2021
Vedtatt nytt punkt 6-4 (5) på generalforsamling 24.03.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Holtet 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, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

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

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

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

(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 ol.

(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) Det er ikke anledning til å benytte frittstående gassovner til oppvarming av leilighetene. (Vedtatt 22/4-13)

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.

5-3 Lading av el-biler og plug-in hybrider *(Vedtatt 2019)*
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere/beboere om å etablere ladepunkt for el-bil og plug-in hybrid på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Andelseiere i rekkehusene: Ladepunktet/ladestasjon, skal etableres på yttervegg til andelseiers leilighet.
- Andelseiere i firemannsboligene: andelseier må etablere ladepunkt på egen parkeringsplass. I søknaden til styret må det fremkomme hvor ledningen skal føres, og styret må godkjenne dette før tiltaket kan igangsettes.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers eget sikringsskap.
- Ved eventuell gjennomføring av ledninger i yttervegg, skal dette utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være
- nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene og/eller tomten. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen og/eller tomten i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier.
- Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget. Dette kan gjøres, forutsatt at det monteres egnet jordfeilbryter (type B) og riktig sikring. Utført av autorisert installatør.
- Medfører lading av el.bil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.

Dersom el.tilførselen til borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av el.bil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT *(Vedtatt 2010)*

6-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhånds-samtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, levegger, større lekeapparater m.v.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt 6.4)

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

6-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 6 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler

av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

6-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

6-4 Tillatelser - oppsett av verandaer/plattinger mm.

(1) Generalforsamlingen gir styret tillatelse og fullmakt til å godkjenne oppføring av terrasser og plattinger etter følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal maksimalt ha en bredde som tilsvarer boenhetens bredde

(b) Tiltaket skal ha en lengde på maksimalt 4 meter

(c) Styret fastsetter retningslinjer for materialvalg, type rekkverk og fargevalg.

(2) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp parabol eller annen antenne, varmepumper, levegger og brannstiger. For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2.

(3) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om å bytte stuevindu i spisshus til skyvedør på følgende vilkår:
Andelseier må søke kommunen og få godkjent fasadeendringen.
Maksimal bredde på skyvedør skal være tilsvarende opprinnelig stuevindu.
Høyeste punkt på skyvedør skal tilsvare opprinnelig stuevindu sitt høyeste punkt.
Innsetting av skyvedør skal utføres av kvalifiserte håndverkere og etter til enhver tid gjeldende lov og forskrifter for slike tiltak.
For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2. *(Vedtatt 2018)*

(4) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om oppsetting av gjerde på følgende vilkår:
Andelseier må sende søknad til styret med en beskrivelse på hvor gjerdet skal settes opp.
Gjerdet skal være ca 70 cm høyt, bordene 10 cm brede og mellomrommet er ca 4 cm.
Gjerdet skal være hvitmalt. Kledningsbordene på gjerdet skal vende ut.
For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2. *(Vedtatt 2018)*

(5) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om innsetting av vindu på langvegger på husene i Sørbybakken på følgende vilkår:
Andelseier må sende søknad til styret om å utføre tiltaket.
Vinduet skal være 40 cm bredt og 210 cm høyt. Vinduets utførelse skal samsvare med øvrige vinduer. Vinduet skal plasseres til i henhold til utførelsen for Sørbybakken 11 B. For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2.

6-5 Register (først og frem til bruk ved enkeltstående tillatelser).

(1) Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.

Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret.

Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

7. UTEAREAL *(Vedtatt 2010)*

7-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

7-2 Midlertidig enerett (dersom mulig lages et kart eller lignende)

(1) Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleiligheter har en midlertidig enerett til bruk etter nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal.

(annet eks)
(Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleiligheter har en midlertidig enerett til bruk den del av borettslagets fellesareal som ligger utenfor boligens stueside og som i dag nyttes som rekkehusets hage.)

7-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3 Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 6.

(4) Regler for beplanting m.v. fastsattes i borettslagets ordensregler.

7-4 Borettslaget og andres rett til bruk

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 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.

9-2 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.

10. Styret og dets vedtak

10-1 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.

10-2 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.

10-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

10-4 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.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 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.

11-3 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).

11-4 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

11-5 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.

11-6 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.

11-7 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.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 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.

12-2 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.

12-3 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.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 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

13-2 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
HOLTET BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.mars 2010

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ved kan lagres i bod og carport, ikke innendørs eller i kjellerrom.

Andelseieren skal søke styret skriftlig om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger eller utearealer. Eksempler på slike inngrep kan være å sette opp markiser, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Pappesker fylles med aviser, eller tråkkes flate. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Slike beholdere finnes utenfor Kiwi og på parkeringsplassen ved det tidligere rådhuset. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Hageavfall legges i plastsekker og leveres gratis i Gatedalen.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Borettslaget har merket bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger og på stikkveiene mot Rådhusveien, er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
Opplag/ hensetting av bil, båt og/eller campingvogn er ikke tillatt i borettslaget.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret. Muntlige klager vil ikke bli tatt til følge.

8. Brudd på ordensreglene

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

Styret i Holtet Borettslag

Holtet Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00

Sted: Skjeberg adm.bygg

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem for 1 år

Hervin Oddone har trukket seg fra styret, og det må velges et nytt styremedlem for hans restperiode.

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

3. Godtgjøring til avgåtte styremedlemmer

Forslag:

Det utbetales honorar for 47 dager til Hervin Oddone basert på satsen for styremedlemmer som ble vedtatt på ordinær generalforsamling i år.

20000/365*47= 2575,-

05.05.2025

Hilsen styret i Holtet Borettslag

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2025 i Holtet Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Holtet Borettslag tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Skjeberg adm.bygg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10
Antall fullmakter: 8
Antall stemmeberettigede: 18

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

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Skjøren og Edvart Gundersen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem for 1 år

Hervin Oddone har trukket seg fra styret, og det må velges et nytt styremedlem for hans restperiode.

Valgkomiteens innstilling: Håvard Ebeltoft
Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Ebeltoft

Jolanta Reitan ble valgt som varamedlem 2.

3. Godtgjøring til avgåtte styremedlemmer

Forslag: Det utbetales honorar for 47 dager til Hervin Oddone basert på satsen for styremedlemmer som ble vedtatt på ordinær generalforsamling i år.
20000/365*47= 2575,-

Andre forslag: ingen

Vedtak:
2575,- ble vedtatt i honorar til Hervin Oddone for perioden fra ordinær generalforsamling til ekstraordinær generalforsamling.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll ekstraordinært møte for Holtet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karine Torstensen (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Karine Torstensen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Kristine Skjøren (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Edvart Gundersen (sign.)	20.05.2025

Holtet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00. Sted: Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Regnskap og revisors beretning for 2024

3 Innkomne saker

3.1 Fra andelseier: måling av støy

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

21.03.2025, **Hilsen styret i Holtet Borettslag**

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

3. Innkomne saker

3.1 Fra andelseier: måling av støy

Kristine Skjøren foreslår: Styret skulle jobbe videre med saken 2022. Hva ble resultatet og når ble det målt ? Støygjerde som var planlagt for mange år siden: styret skulle jobbe videre med saken 2022 . Er dette gjort ? Hva er resultatet ?
Styrets innstilling: Ny støymåling blir ikke utført fordi området er i 30-sone.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ord. generalforsamling 2024 til ord. generalforsamling 2025.

5. Valg

Styret har bestått av:
Styreleder, Gunnar Borg Jonsson
Styremedlem, Joakim Kristiansen
Styremedlem, Hervin Oddone
Varamedlem, Edvart Gundersen
Varamedlem, Thomas Hagen

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Gunnar Borg Jonsson er på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Joakim Kristiansen er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Edvart Gundersen og Thomas Hagen er på valg.

5.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Marianne Braathen og Pia Olsen

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Resultatregnskap for Holtet Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 933 868	2 687 868	2 934 000	3 265 700
Innkrevde kostnader finans		1 409 052	1 333 176	1 409 200	1 294 400
Sum inntekter		**4 342 920**	**4 021 044**	**4 343 200**	**4 560 100**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 690	12 690	13 400	12 700
Avskrivning	3	17 379	17 379	17 400	17 400
Revisjonshonorar	4	6 250	6 125	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		149 760	149 760	149 800	149 800
Drift og vedlikehold	5	642 590	532 702	670 000	762 000
TV/bredbånd		609 697	385 770	410 000	531 000
Forsikringer		387 473	358 874	402 000	453 000
Kommunale avgifter		895 503	652 637	860 000	1 038 000
Eiendomsskatt		267 487	267 488	267 500	267 500
Kostnader strøm, energi		35 351	36 626	39 500	39 500
Andre driftskostnader	6	8 927	14 603	20 300	20 300
Sum kostnader		**3 123 107**	**2 524 653**	**2 946 400**	**3 387 700**
Driftsresultat		**1 219 813**	**1 496 391**	**1 396 800**	**1 172 400**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		39 056	34 228	0	0
Renteinntekter		64 335	42 694	0	0
Rentekostnader		491 688	444 750	496 200	439 700
Sum finansielle poster		**-388 297**	**-367 827**	**-496 200**	**-439 700**
Resultat		**831 516**	**1 128 563**	**900 600**	**732 700**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		831 516	1 128 563	0	0

Balanse for Holtet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	7 305 699	7 305 699
Andre driftsmidler	3	137 894	155 273
Sum anleggsmidler		**7 443 593**	**7 460 972**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		45 258	40 849
Andre fordringer	8	673 233	488 749
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 461 062	1 448 774
Konto for skattetrekk-bundne midler		29	29
Sum omløpsmidler		**2 179 583**	**1 978 401**
SUM EIENDELER		**9 623 176**	**9 439 373**

Balanse for Holtet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital		-1 243 143	-2 074 659
Sum egenkapital	**9, 10**	**-1 237 043**	**-2 068 559**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	8 068 178	8 980 933
Borettsinnskudd	12	2 135 000	2 135 000
Sum langsiktig gjeld		**10 203 178**	**11 115 933**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1
Leverandørgjeld		654 527	387 975
Påløpte renter		2 513	4 023
Sum kortsiktig gjeld		**657 040**	**391 999**
Sum gjeld		**10 860 218**	**11 507 932**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 623 176**	**9 439 373**

Holtet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Gunnar Borg Jonsson Styreleder	Joakim Kristiansen Styremedlem	Hervin Oddone 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. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**1 586 402**	**1 342 164**
Endring disponible midler		
Årets resultat	831 516	1 128 563
Tilbakeføring avskrivninger	17 379	17 379
Avdrag lån	-912 754	-901 704
Årets endring av disponible midler	**-63 859**	**244 238**
Disponible midler	**1 522 543**	**1 586 402**

Omløpsmidler	2 179 583	1 978 401
Kortsiktig gjeld	-657 040	-391 999
Disponible midler	**1 522 543**	**1 586 402**

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Søppelcontainere 7 stk.	Brannvarslere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	217 125	65 230
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	217 125	65 230
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 277	52 184
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	124 848	13 046
Årets avskrivninger :	10 856	6 523
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :	20	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	502 215	394 020
6603 Vedlikehold uteområde	130 375	128 682
6609 Egenandel forsikring	10 000	10 000
Sum	**642 590**	**532 702**

Vedlikehold omfatter løpende vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping, samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er det byttet kledning og tre vinduer på fasadevegger, samt at det er kjøpt inn maling.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	300	300
6500 Verktøy og redskap	0	5 105
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	750
7400 Kontingent- fradragsberettiget	4 619	4 556
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 452	2 443
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 060	-426
7875 Tap på felleskostnader	-9	0
Sum	**8 927**	**14 603**

Note 7 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1973	7 305 699
Sum	**7 305 699**

Tomtene med Gnr. 1050 og Bnr. 102, 152,153 og 171 ble kjøpt i 1973.

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	673 233	488 749
Sum	**673 233**	**488 749**

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-2 068 559	-3 197 122
Årets resultat	831 516	1 128 563
Egenkapital 31.12.	**-1 237 043**	**-2 068 559**

Note 10 - 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 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16366380772**	**12135026830**	**12132141779**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2015
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.06.2036	30.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	11 425 000	2 600 000
Lånesaldo 01.01:	960 497	7 516 472	503 964
Avdrag i perioden:	29 590	601 312	281 853
Lånesaldo 31.12:	**930 907**	**6 915 160**	**222 111**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	9	148 739	1 338 651
	2	145 324	290 648
	22	141 604	3 115 288
	8	139 652	1 117 216
	20	110 319	2 206 380

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

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1973 kr 2 135 000.

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

Resultat og balanse med noter for Holtet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Holtet Borettslag

Styreleder	Gunnar Borg Jonsson (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Joakim Kristiansen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Hervin Oddone (sign.)	17.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Holtet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtet Borettslag som viser et overskudd på kr 831 516. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 17. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtet Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 20
Antall fullmakter: 14
Antall stemmeberettigede: 34

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

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Jolanta Reitan og Turid Eliassen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

3. Innkomne saker

3.1 Fra andelseier: måling av støy

Kristine Skjøren foreslår: Styret skulle jobbe videre med saken 2022. Hva ble resultatet og når ble det målt ? Støygjerde som var planlagt for mange år siden: styret skulle jobbe videre med saken 2022 . Er dette gjort ? Hva er resultatet ?
Styrets innstilling: Ny støymåling blir ikke utført fordi området er i 30-sone.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ord. generalforsamling 2024 til ord. generalforsamling 2025.

Forslag fra styret:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - Forslag fra valgkomiteen:
Til styreleder: 40.000,- - - - - - - - - - - - - - - 30.000,-
Til hvert styremedlem: 20.000,- - - - - - - - 15.000,-
Til hvert varamedlem: 5.000,- - - - - - - - - - 5.000,-
Styrets forslag fikk 23 stemmer. Valgkomiteens forslag fikk 11 stemmer.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt, totalt kr. 90.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Gunnar Borg Jonsson er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ann-Charlott Gulbrandsen
Andre forslag: Gunnar B. Jonsson.

Ann-Charlott Gulbrandsen fikk 19 stemmer. Gunnar B. Jonsson fikk 15 stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Ann-Charlott Gulbrandsen

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Joakim Kristiansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Pia Olsen
Andre forslag: Edvart Gundersen.

Edvart Gundersen fikk 15 stemmer. Pia Olsen fikk 19 stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Pia Olsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Edvart Gundersen og Thomas Hagen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Håvard Ebeltoft og Marianne Bråthen.
Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Ebeltoft og Marianne Bråthen.

5.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Marianne Braathen og Pia Olsen

Valgkomiteens innstilling: ingen.
Forslag: Edvart Gundersen og Thomas Hagen.

Vedtak:

Valgt ble: Edvart Gundersen og Thomas Hagen.

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

Vedtak:

Delegat: Ann-Charlott Gulbrandsen

Varadelegat: Pia M. Olsen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 03.04.2025.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)
Turid Eliassen, protokollvitne (sign.)
Jolanta Reitan, protokollvitne (sign.)

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holtenga 22B	H0101	1051/152	165	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAS JON RAGNAR 030865*****	Eiendomsrett 1/1	HOLTENGA 22B 1739	Bosatt

Vegadresse: Holtenga 22 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
8	146039405		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1973

8: Bygning 146039405: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.01.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	168
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1973	29.12.2000

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0
K01	0	46	0	46	0	0	0

Borettslag

Navn	Holtet Borettslag	Org.nr	948631997
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	25

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1051/153	10483.2	
Grunneiendom	1051/171	427.7	
Grunneiendom	1050/102	6818.4	
Grunneiendom	1051/152	15461	

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 15.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	152	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holtenga 22B, 1739 BORGENHAUGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 398 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 194 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 14 997 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	464 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Delareal	730 m^2
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	2 793 m^2
KPHensynsonenavn	H740_Kraftnett
KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover

Delareal	1 497 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	1 787 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Delareal	5 945 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27010
Navn	Skjebergsenteret
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1748/2710.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei

Id	26018
Navn	Sørby
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1698/2618.pdf
Delarealer	**Delareal** 363 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kala

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1051/152		
Utskriftsdato	15.01.2026	**Antall datasett**	17

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

5 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

12 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

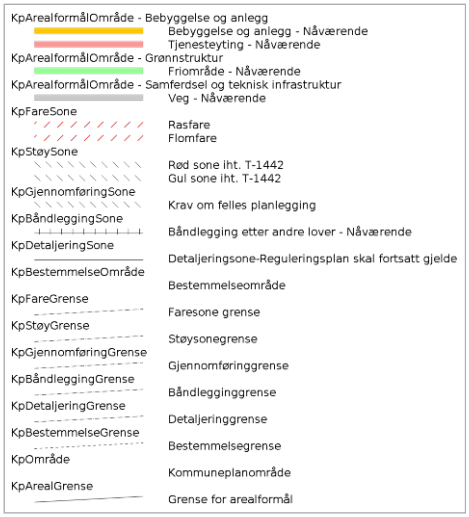
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(2010) Veg	2

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Båndleggingsone

Arealbruksstatus	Båndlegging

(1) Nåværende	(740) Båndlegging etter andre lover

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	8
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

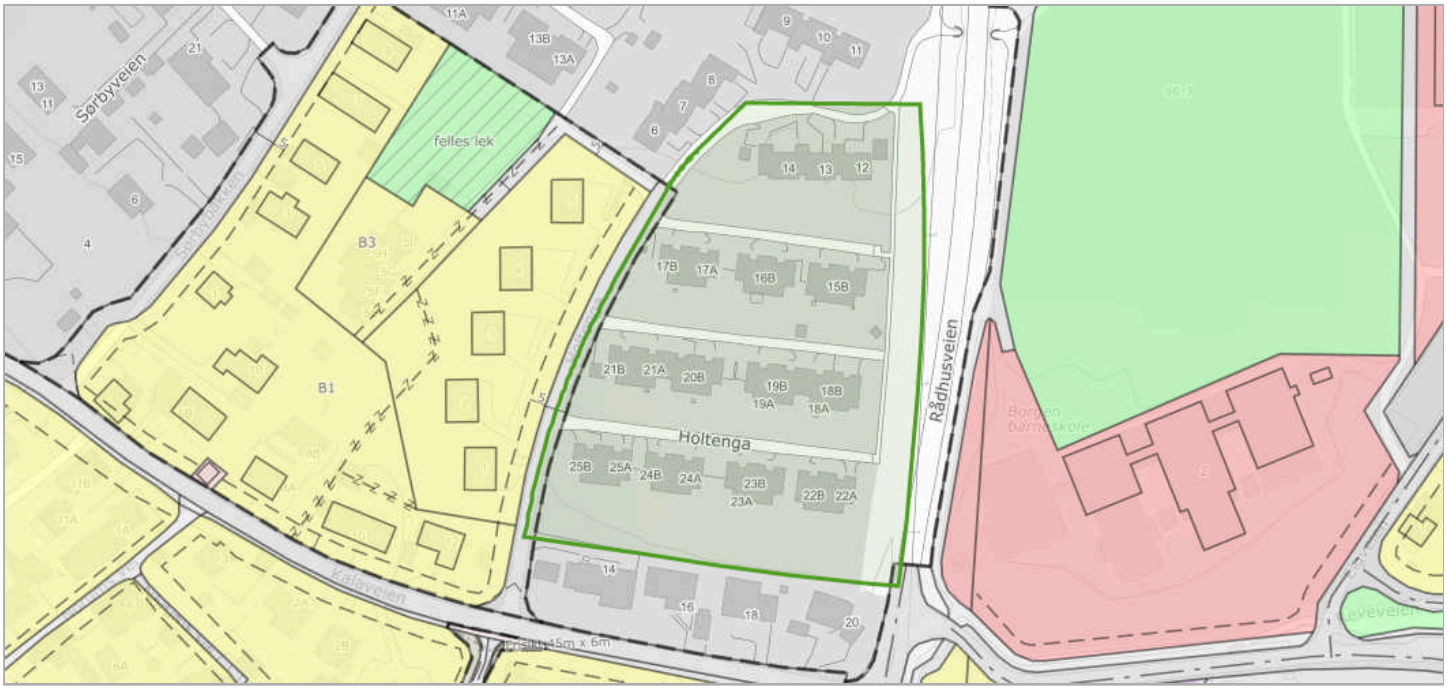
- Svært stor
- Stor
- Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder
Friområder
RbFormålOmråde - Fellesområder
Felles avkjørsel
Felles lekeareal
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang sykkelveg
Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg
Offentlig undervisning
Offentlig forsamlingslokale
RbFormålOmråde - Kombinerte formål
Forretning/kontor/industri
RbFormålOmråde - Spesialområder
Kommunalteknisk virksomhet
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn grøntareal
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse frittliggende
RpSikringSone
Frisikt
RpSikringGrense
RpSikringGrense
RpOmråde
Planområde
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning
RpJuridiskLinje
Eiendomsgrense oppheves
Byggegrense
Eksisterende bebyggelse
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift
Reguleringsformål
Feltnavn
Areal
Bredde
Plantilbehør
Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
26018	Sørby	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=26018)
27010	Skjebergsenteret	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27010)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	2

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

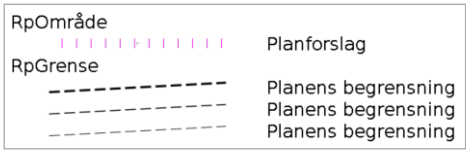
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring

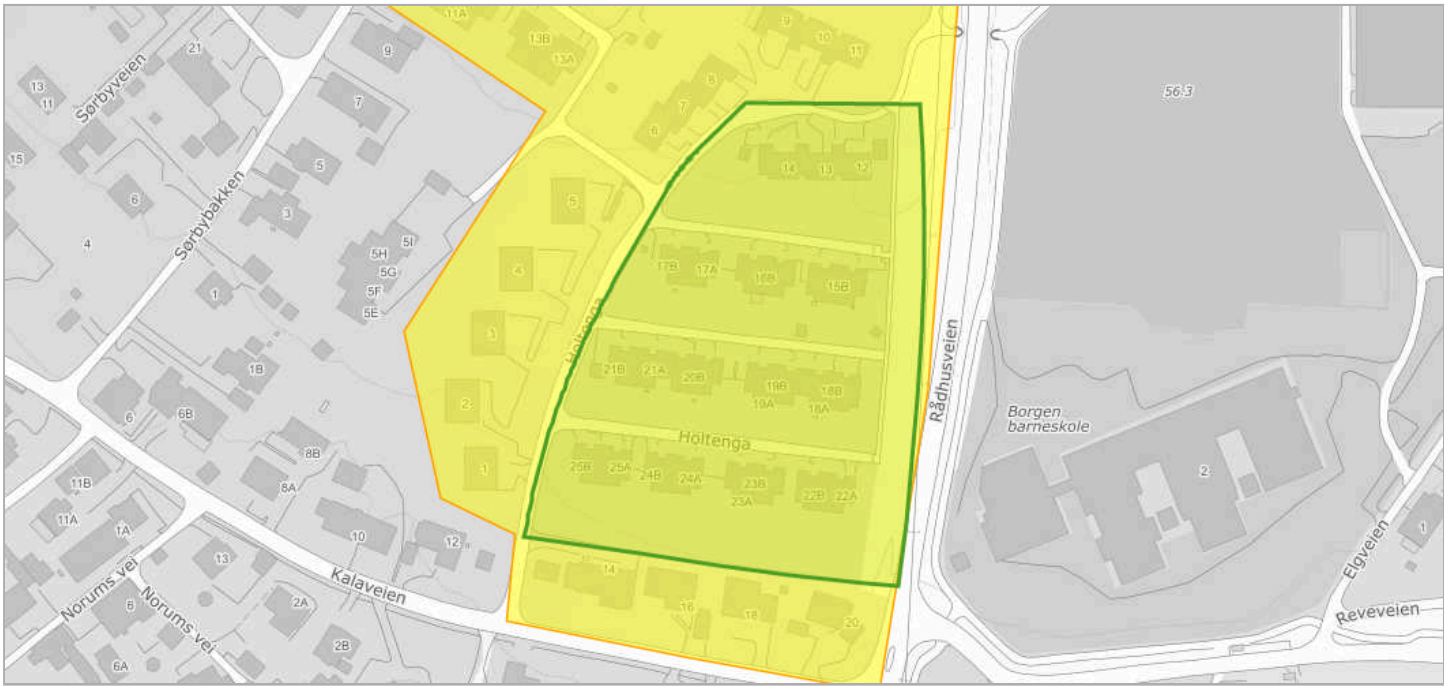


Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202402	Kala	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=202402)

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Tegnforklaring

Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark
Faktaark (pdf) (http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf)

Holtenga 22B

Nabolaget Borgen Øst - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	4 min 0.4 km	
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	24 min 2 km	
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	4 min 2.5 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km	
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	9 min 0.8 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 5.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørbybakken Linje 133	4 min 0.3 km	
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 38 min	

BARNEHAGER

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km	
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1.2 km	
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Iseveien	6 min
Kiwi Skjeberg	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Storbyen	11 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	3 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Skjeberghallen	4 min
Borgen skole - ballbinge	4 min
Spenst Skjebergsenteret	6 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	13 min

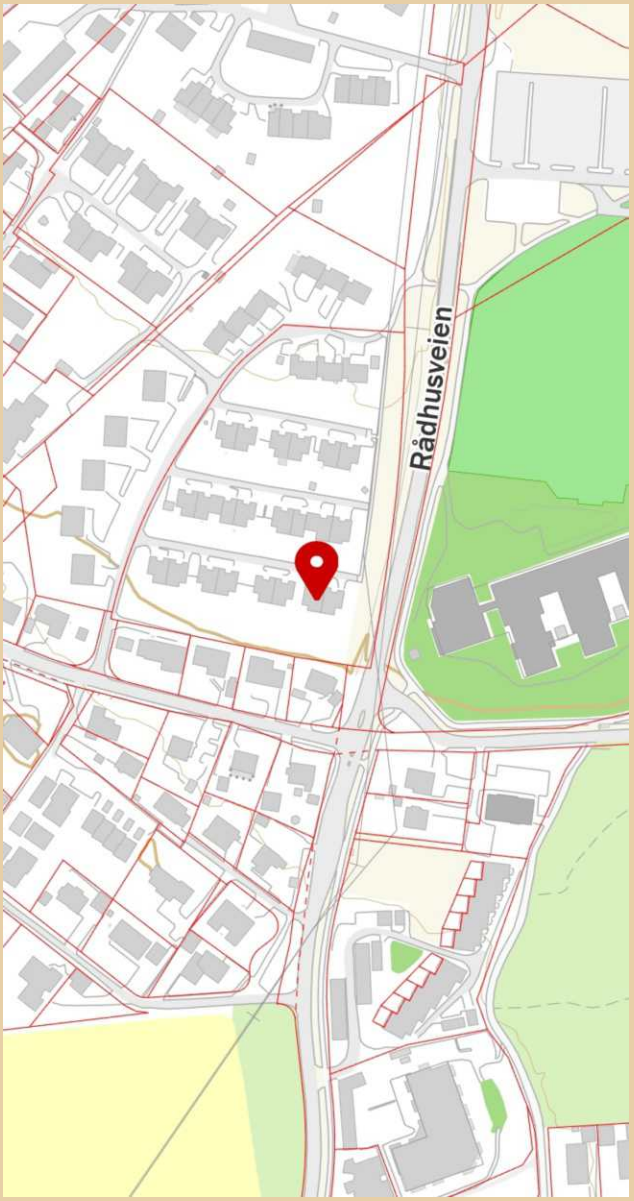
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**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:
Holtenga 22B, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1051, Bnr. 152, andelsnr. 7 i HOLTET BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

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.
