PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SKOGHOLTET 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

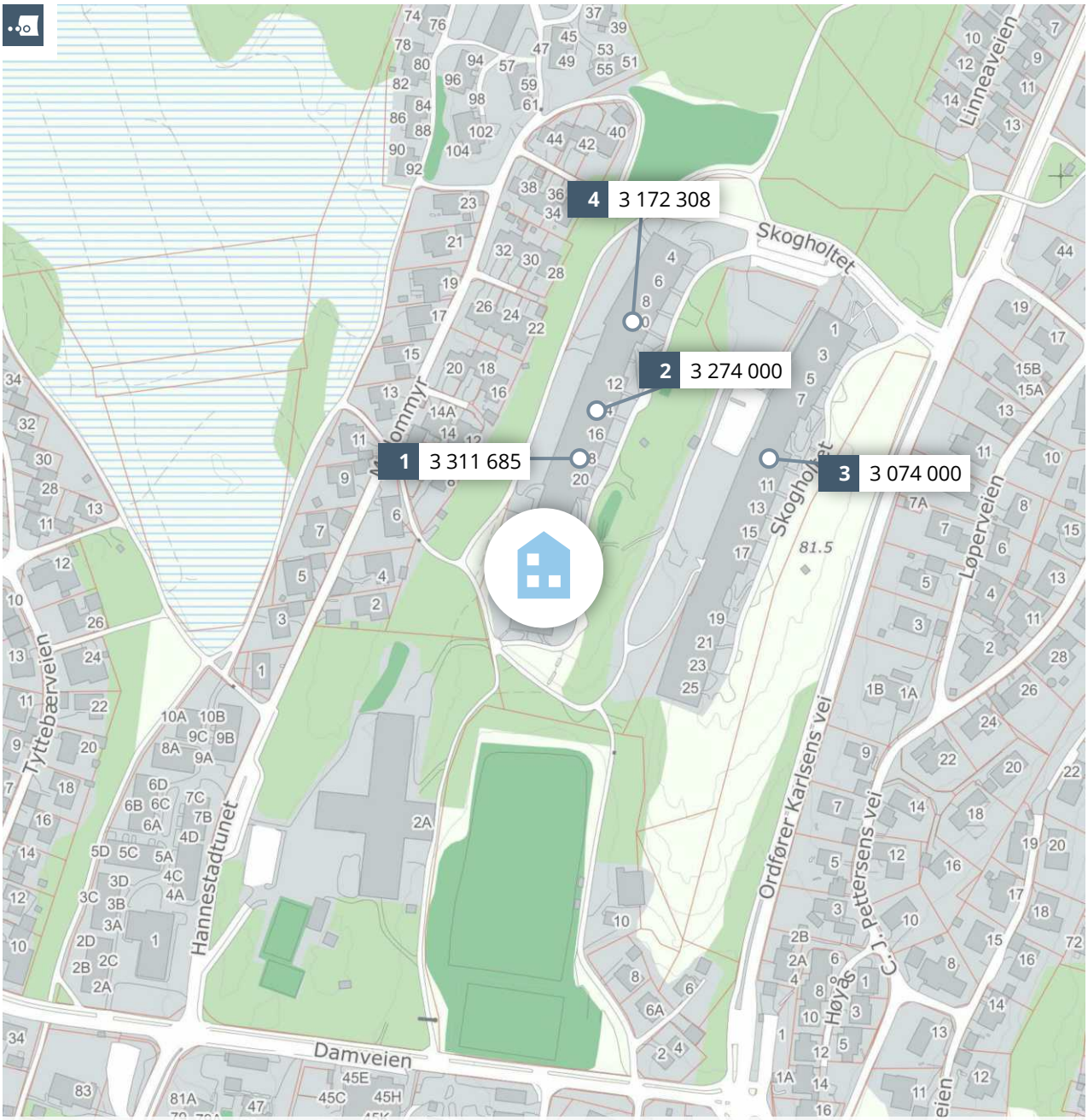
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Info fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SKOGHOLTET 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 06.03.2026

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogholtet 24, 1715 YVEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 2082 BNR 80 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS LANGEMYR

Verdivurdert til

3 100 000

64 309	3 164 309	37 224
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	5 365
Formue	43 533
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogholtet 18 89 m² 1972 1. etg 2 sov	27.12.2024	3 000 000	**3 250 000**	61 685	3 311 685	**37 210**
2 Skogholtet 14 85 m² 1972 2. etg 2 sov	01.06.2024	3 000 000	**3 200 000**	74 000	3 274 000	**38 518**
3 Skogholtet 9 85 m² 1972 2. etg 2 sov	13.06.2024	2 800 000	**3 000 000**	74 000	3 074 000	**36 165**
4 Skogholtet 10 108 m² 1972 - etg 3 sov	25.09.2025	3 290 000	**3 100 000**	72 308	3 172 308	**29 373**

Innbydende og romslig 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje i rolige og attraktive omgivelser på Hannestad. Leiligheten har et bruksareal på 85 kvm og to terrasser på til sammen 28 kvm, som gir gode muligheter for hyggelige uteopphold. Boligen har en praktisk planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, to soverom (hvorav ett i dag benyttes som TV-stue), dusjrom samt kombinert toalett og vaskerom.

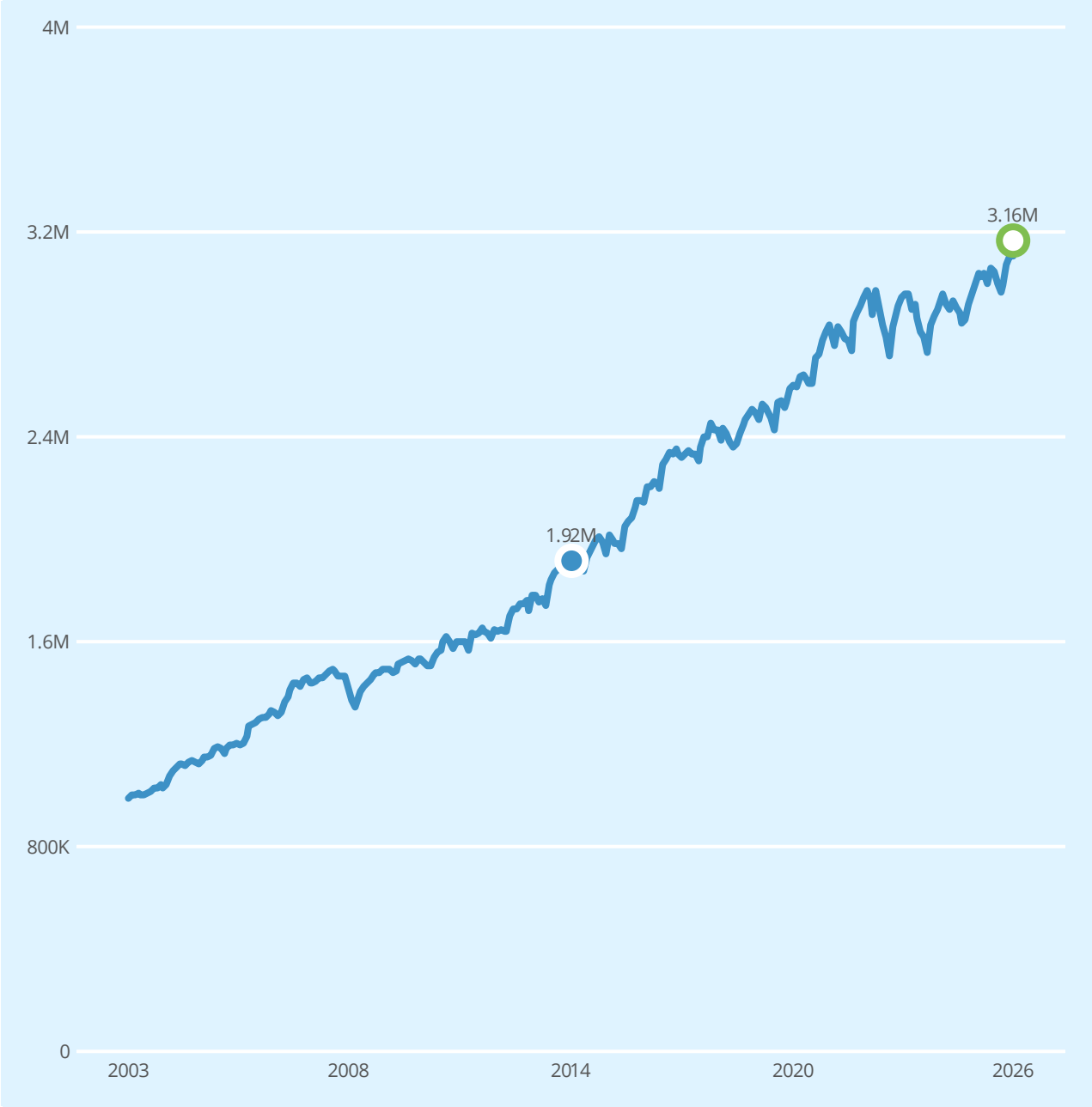
Beliggenheten byr på et fredelig bomiljø med nærhet til flotte turområder, skole, barnehage og idrettsanlegg. Samtidig er det kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicetilbud på Grålum, samt enkel adkomst til E6 for pendling mot både Sarpsborg, Fredrikstad og Oslo. Dette er en bolig som kombinerer rolige omgivelser med en praktisk og sentral beliggenhet.

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 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.08.2014	29.08.2014	15.12.2014	1 900 000	1 850 000	69 128	1 919 128

Leiligheter til salgs i LANGEMYR grunnkrets nå

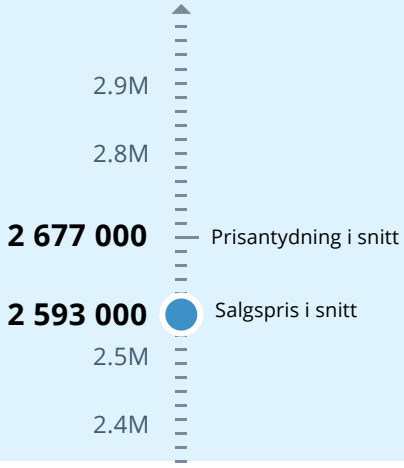
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i LANGEMYR grunnkrets siste 9 mnd

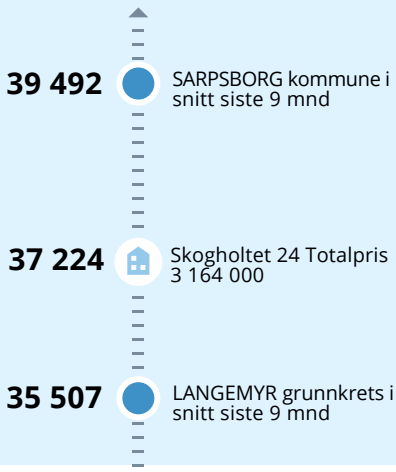
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Skogholtet 24
1715 Yven



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 10/03/2026

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:2082, Bnr: 80
Hjemmelshaver:	Reidun Steen Glad og Per Størk Glad
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	28
Byggeår:	1973
Tomt:	Felles 34 275 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Reidun Steen Glad og Per Størk Glad
Befaringsdato:	23.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles tomt med kupert terreng og asfalterte veier og parkeringsplasser. Store plenarealer og varierende beplantning. Naturlig vegetasjon og fjell i dagen

OM BYGGEMETODEN:
Terrasseblokk med bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskiller konstruert i betong. Yttervegg mot balkonger konstruert i tre med liggende panel utvendig, betongvegger for øvrig. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Flat takkonstruksjon som antas å være tekket med asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i hovedsak funksjonell og med normal alders- og bruksslitasje i henhold til alder for rom, innredninger og installasjoner. I følge tidligere salgsannonse så er bad og kjøkken fra 2003 og alder, samt de observasjoner som ble gjort på befaring tilsier at fornyinger kan planlegges. Toalett/vaskerom fra 2020 fremstår pent brukt, men er ikke konstruert som et komplett våtrom. 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 på vaskerom/toalett og i dusjrom
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert.
-Brannslange tilkoblet på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver.
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Boligmappa.no

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

ENTRÉ 6,2m²: tapet/panel, slett malt, laminat
SOVEROM/TV-STUE 16,7m²: tapet, slett malt, laminat
KJØKKEN 12,2m²: tapet/fliser, slett malt, laminat
VASKEROM/TOALETT 5,6m²: fliser, slett malt, fliser
DUSJROM 3,1m²: fliser, slett malt, fliser
STUE 25,5m²: tapet/panelplater, slett slett malt, laminat
SOVEROM 12,7m²: tapet, slett malt, laminat

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.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med salg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra tidligere salgsannonse:

2003:
-Fornying av dusjrom til slik det fremstår i dag.
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag.

Oppdragsgiver opplyser om:

2020:
-Slått sammen toalettrom og vaskerom til ett rom og fornyet dette med overflater, innredning og utstyr til slik det fremstår i dag.

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

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 365,93,-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

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
Leilighet 2.etg	85			28
Bod i u.etg		7		
SUM BYGNING	85	7		28
SUM BRA	92			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETASJE: entré, tv-stue/soverom, kjøkken, toalett/vaskerom, dusjrom, stue, soverom.

BRA-e:

U.ETASJE: bod.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,19-2,40 meter.

TBA:
-2 balkonger som begge er på 14m².

PARKERING:
-Det tilhører 1,5 parkeringsplass i avlukket garasje i kjeller. Avlukket del er felles med en annen leilighet og arealet er ikke medregnet som BRA-e

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaringen. Boligen var bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

VASKEROM/TOALETT:
Det opplyses at rommet ble fornyet i 2020. Rommet har ikke sluk og kan ikke anses som et våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så kan dette gi risiko for lekkasjer og skader i tilstøtende rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Reidun Steen Glad og Per Størk Glad, Jostein Mathisen

©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

10/03/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Dusjrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett malt tak.
-Ingen ventilasjon.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap. Vegghengt høyskap
-Dusjkabinett

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Badet mangler avtrekk. Manglende avtrekk kan føre til fuktskader over tid.
-Dør 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 døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør og det er tegn til membran har oppbrett under dør. Det er spikret gjennom oppbrett og tetthet er redusert. Dette gir risiko for lekkasjer ut av rommet.
-Det er ikke fall mot sluk på gulv fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det er en inspeksjonsluke fra tilstøtende rom og hullboring var ikke nødvendig. Det ble kontrollert uten å påvise tegn til fuktskader.
-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:
-Det kommer rillede rør gjennom tettesjiktet og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Synlig membran i sluket har begynt å bli sprø. Dette er et alderssymptom. Membranen har en alder som tilsier at forventet gjenstående brukstid er kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble påvist åpne skjøter i gulvet og stedvis har dette svellet. Ved søk med fuktindikator ble det vist høyere verdier ved enkelte av disse og dette indikerer fuktpåkjenninger som har oppstått ved vasking, vannsøl eller lignende.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Omluft.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Det ble påvist åpne skjøter i gulvet og stedvis har dette svellet. Ved søk med fuktindikator ble det vist høyere verdier ved enkelte av disse og dette indikerer fuktpåkjenninger som har oppstått ved vasking, vannsøl eller lignende. Konsekvens er redusert forventet levetid.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Innredning har stedvis svellet og dette kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Årsak er alders og bruksslitasje og konsekvens er redusert forventet levetid.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår med varierende alder og tilstand, men hovedsakelig normal alders- og bruksslitasje.

Merknader:
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Knirk og fjæring stedvis kommer av ujevnt undergulv og dette kan være årsak til åpne skjøter.
-Stedvis har tapet løsnet fra vedd ved hjørner, ytterkanter og skjøter. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at forventet brukstid nærmer seg passert.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2000. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer
-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG VED STUE 14m² og BALKONG VED KJØKKEN 14m²:
Utgang fra stue og kjøkken til balkonger med støpte gulv og treheller over betong. Heller og snø på gulvet begrenset muligheten for kontroll av fallforhold på gulvet og tilstand på underliggende konstruksjon.

-Det er etablert blomsterkasse som fallsikring. Denne har mål som anses å tilfredsstille krav til alternativ sikring i stedet for rekkverk.
-Konstruksjoner fremstår stabile.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Flere heller har skader. Årsake er alders- og værslitasje. Det opplyses at disse blir skiftet før salg av boligen.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1973-2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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.

Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i støpejern og plast.

-Stoppekraner er plassert på kjøkken og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom, samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning. Det er ukjent løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.
-Vaskerom/toalettrom er ikke konstruert som et våtrom og det burde vært installert automatisk lekkasjestopper som sikring mot skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger g vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra toalett/vaskerom.

Merknader:
-Dusjrom mangler avtrekk. Bruken av rommet gir tilførsel av fuktighet som krever avtrekk for å unngå fuktskader over tid.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til toalett/vaskerom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

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

Det elektriske anlegget ble installert i 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 antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap med nyere innmat og automatsikringer. 8 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Utbedring av el.anlegg etter internkontroll. Demontert el opplegg til lys og stikk i stue, og lagt opp nytt med kabel. Byttet 3 stikk i stue. Opplegg til dimmer i stue. Utført av Bravida Norge AS, datert 18.06.2018.
-Rehabilitering av sikringskap i gang Leilighet 21. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 20.01.2025.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste kontroll: 19.2.2006
-Pålegg om utbedringer: Ingen

El-kontroll i regi av borettslaget:
-Kontroll utført i 2023. Mangelfullt festet armatur på kjøkken er bekreftet utbedret av Bravida.

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. Komplett historikk er ikke kjent, men det er gjort arbeider på bad og kjøkken i 2003 og på vaskerom i 2020 som ikke er dokumentert. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko og varmeutvikling og brann.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget. Ved eierskifte av boliger anbefales dette generelt da bruk og belastning av anlegget ofte endres.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger som kan verifisere at bygningens utforming og boligens planløsning og bruk av rom er i tråd med gitt tillatelse.

FRDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/boligblokk, 42 leil.. Datert 08.02.1973.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Dusjrom Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Badet mangler avtrekk. Manglende avtrekk kan føre til fuktskader over tid. -Dør 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 døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
1.1.2	Dusjrom Overflate gulv
	-Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør og det er tegn til membran har oppbrett under dør. Det er spikret gjennom oppbrett og tetthet er redusert. Dette gir risiko for lekkasjer ut av rommet. -Det er ikke fall mot sluk på gulv fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
1.1.3	Dusjrom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det kommer rillede rør gjennom tettesjiktet og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Synlig membran i sluket har begynt å bli sprø. Dette er et alderssymptom. Membranen har en alder som tilsier at forventet gjenstående brukstid er kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det ble påvist åpne skjøter i gulvet og stedvis har dette svellet. Ved søk med fuktindikator ble det vist høyere verdier ved enkelte av disse og dette indikerer fuktpåkjenninger som har oppstått ved vasking, vannsøl eller lignende. Konsekvens er redusert forventet levetid. -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. -Innredning har stedvis svellet og dette kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Årsak er alders og bruksslitasje og konsekvens er redusert forventet levetid.
3.1	Andre rom
	-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Knirk og fjæring stedvis kommer av ujevnt undergulv og dette kan være årsak til åpne skjøter. -Stedvis har tapet løsnet fra vedd ved hjørner, ytterkanter og skjøter. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at forventet brukstid nærmer seg passert.
4.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Flere heller har skader. Årsake er alders- og værslitasje. Det opplyses at disse blir skiftet før salg av boligen.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom, samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning. Det er ukjent løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.
-Vaskerom/toalettrom er ikke konstruert som et våtrom og det burde vært installert automatisk lekkasjestopper som sikring mot skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

6.3 Ventilasjon

-Dusjrom mangler avtrekk. Bruken av rommet gir tilførsel av fuktighet som krever avtrekk for å unngå fuktskader over tid.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til toalett/vaskerom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260029

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Steen Glad	Per Størk Glad

Gateadresse
Skogholtet 24

Poststed	Postnr
YVEN	1715

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full oppgradering av toalett/ vaskerom. I 2020. Slo sammen 2 rom til ett. Lagt fliser på gulv og vegger, nytt vegghengt toalett. Ny grovvask i nytt skap. Nye lamper og varmekabler.
Arbeid utført av	Ryens rørsevice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget sørget for bytte av rør og luker inn til rør for noen år siden
Arbeid utført av	Vites ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Ved en anledning var det sukkermaur på terrassen som var på vei inn. Ble stoppet enkelt med maurmiddel. Sukkermaur forekommer i/ ved blomsterkasser på begge sider.

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har jevnlig kontroll av el anlegget i alle leilighetene

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Står i garasjen, vi er for tiden ikke påkoblet, men dette lar seg enkelt ordne

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplysninger kan fås av borettslaget som jevnlig sørger for diverse vedlikehold
Arbeid utført av	Vites ikke

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: 193260029

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: 193260029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Steen Glad	e4f162c189bd2bf9e49c20 5d36bdd91eea993c77	16.02.2026 14:56:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Størk Glad	7e3965d2b945c70a0439 c6a1351ee4f73a456dee	24.02.2026 21:43:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260029

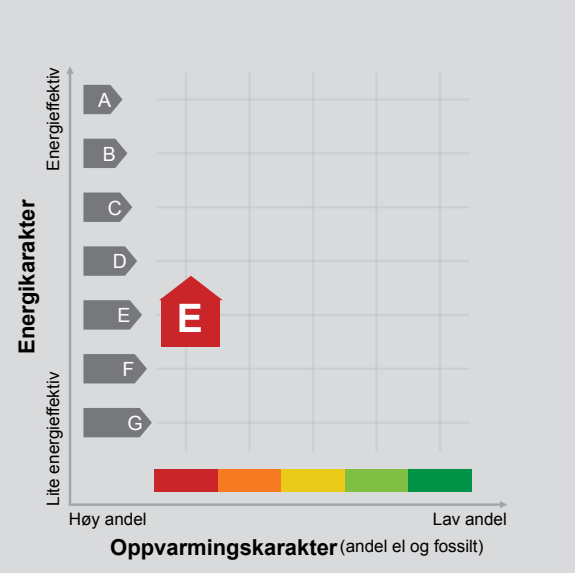
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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 for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	1715
Sted	YVEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2082
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13680108
Merkenummer	Energiattest-2025-205554
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skogholtet 18	13680108	H0201	0	0	60
Skogholtet 16	13680108	H0201	0	0	70
Skogholtet 24	13680116	H0201	0	0	28
Skogholtet 8	13680086	H0201	0	0	112
Skogholtet 4	13680086	H0201	0	0	133
Skogholtet 26	13680116	H0201	0	0	18
Skogholtet 12	13680108	H0201	0	0	91
Skogholtet 22	13680116	H0201	0	0	39
Skogholtet 6	13680086	H0201	0	0	122
Skogholtet 14	13680108	H0201	0	0	80
Skogholtet 20	13680108	H0202	0	0	51
Skogholtet 8	13680086	H0202	0	0	113
Skogholtet 14	13680108	H0202	0	0	81
Skogholtet 18	13680108	H0202	0	0	61
Skogholtet 28	13680116	H0202	0	0	9
Skogholtet 6	13680086	H0202	0	0	123
Skogholtet 26	13680116	H0202	0	0	19
Skogholtet 10	13680086	H0202	0	0	103
Skogholtet 24	13680116	H0202	0	0	29
Skogholtet 16	13680108	H0202	0	0	71

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2

Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1972

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	27.03.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	27.03.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	27.03.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	28.03.2017

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²

Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.3.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	73,9 kWh/år

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 859 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 484 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 913 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 859 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 859 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Skogholtet 24

Nabolaget Hannestadtunet-Langemyr - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	5 min 2.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 4.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hannestad øst Linje 4, 137	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borg	5 min
Kiwi Borg	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

AMFI Borg	5 min
Vitusapotek Borg	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Yven idrettsplass	3 min
Hannestad skole	4 min
InterPadel Sarpsborg	7 min
EVO Greåker	7 min

«Flott sted å bo helt enkelt, kort vei til alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

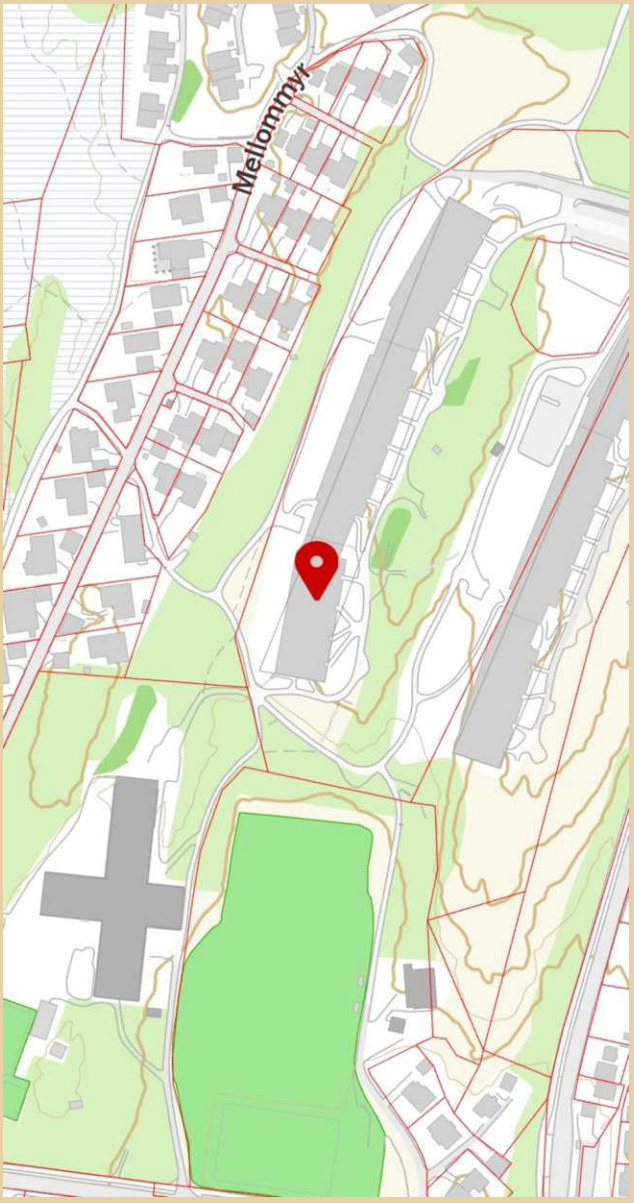
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

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

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

Utskriftsdato: 29.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2082	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogholtet 13, 1715 YVEN								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over 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/12972/3-%20Bestemmelser%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 178 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 289 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 630 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

	Delareal	12 545 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal	533 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Delareal	7 188 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	164 m^2
	KPHensynsonenavn	H210_Veg
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22012	
Navn	Hannestad øst 2	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.03.1972	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1052/2212.pdf	
Delarealer	**Delareal**	12 434 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	1 642 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	801 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	151 m^2
	Formål	Anlegg for lek
	Feltnavn	S
	Delareal	189 m^2
	Formål	Turvei
	Delareal	3 483 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	6 m^2
	Formål	Anlegg for idrett og sport
Id	22022	

Navn	Yvenlia - Mellommyr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1127/2222.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** Park

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2082/79		
Utskriftsdato	29.10.2025	**Antall datasett**	19

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.

4 Berørte datasett

- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

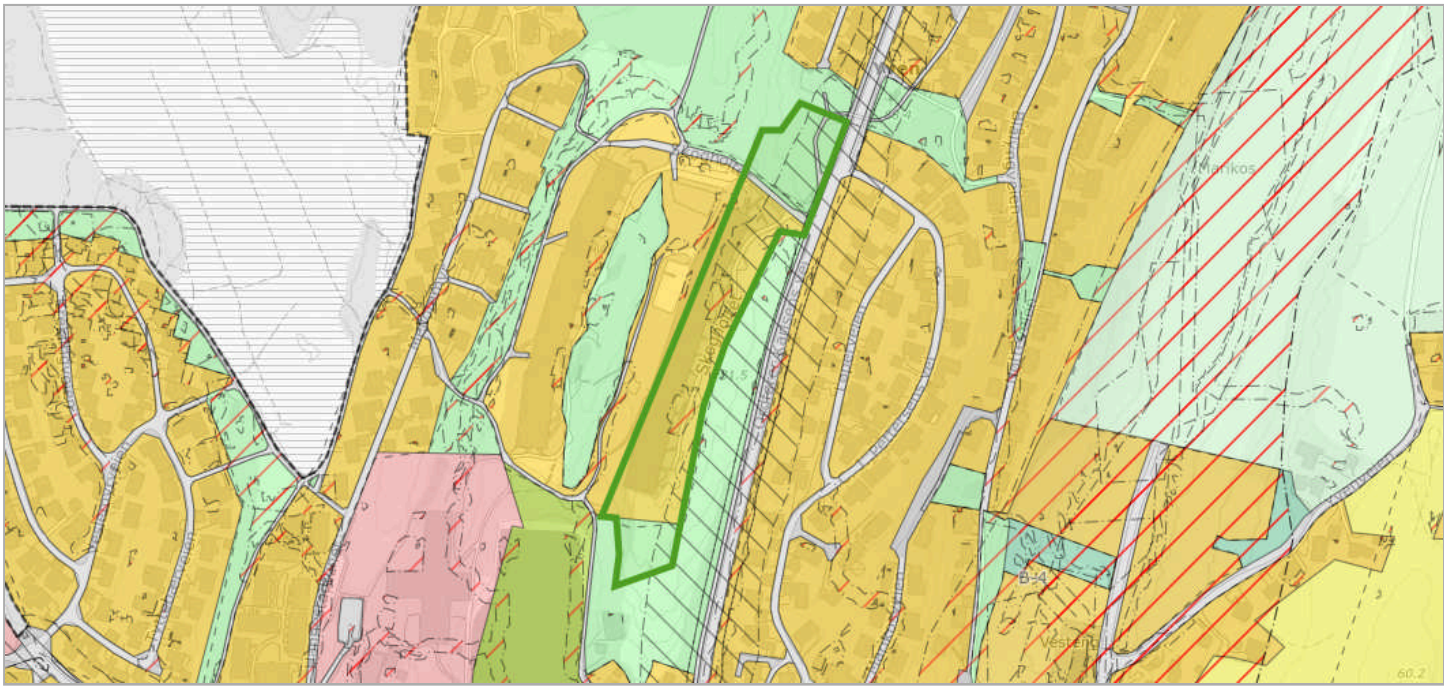
Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link	Antall
-	IC Rolvsøy-Klavestad	-	2
-	Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy - Klavestad	-	1

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

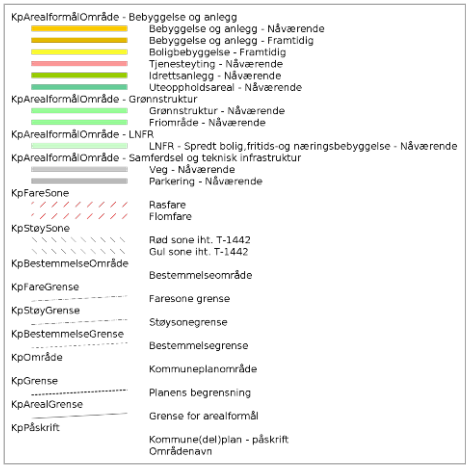
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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	(3040) Friområde	3
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall

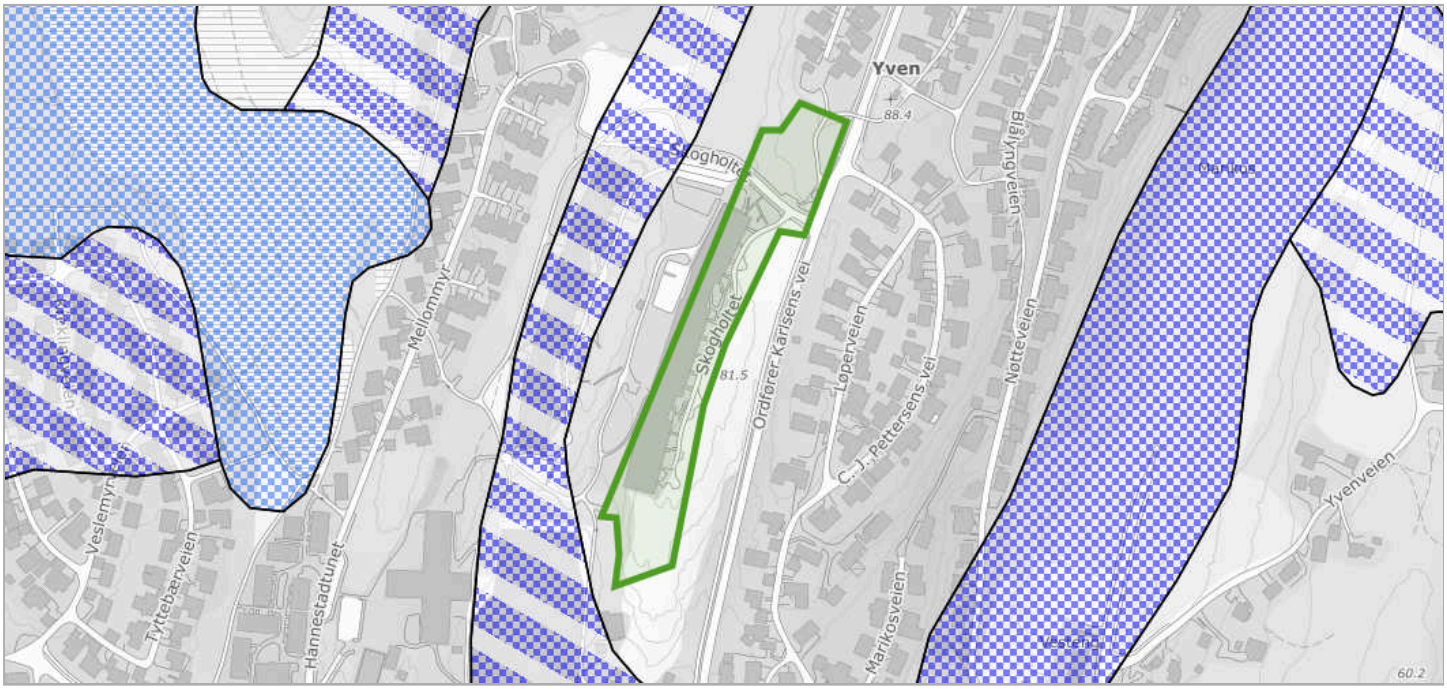
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	7

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_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

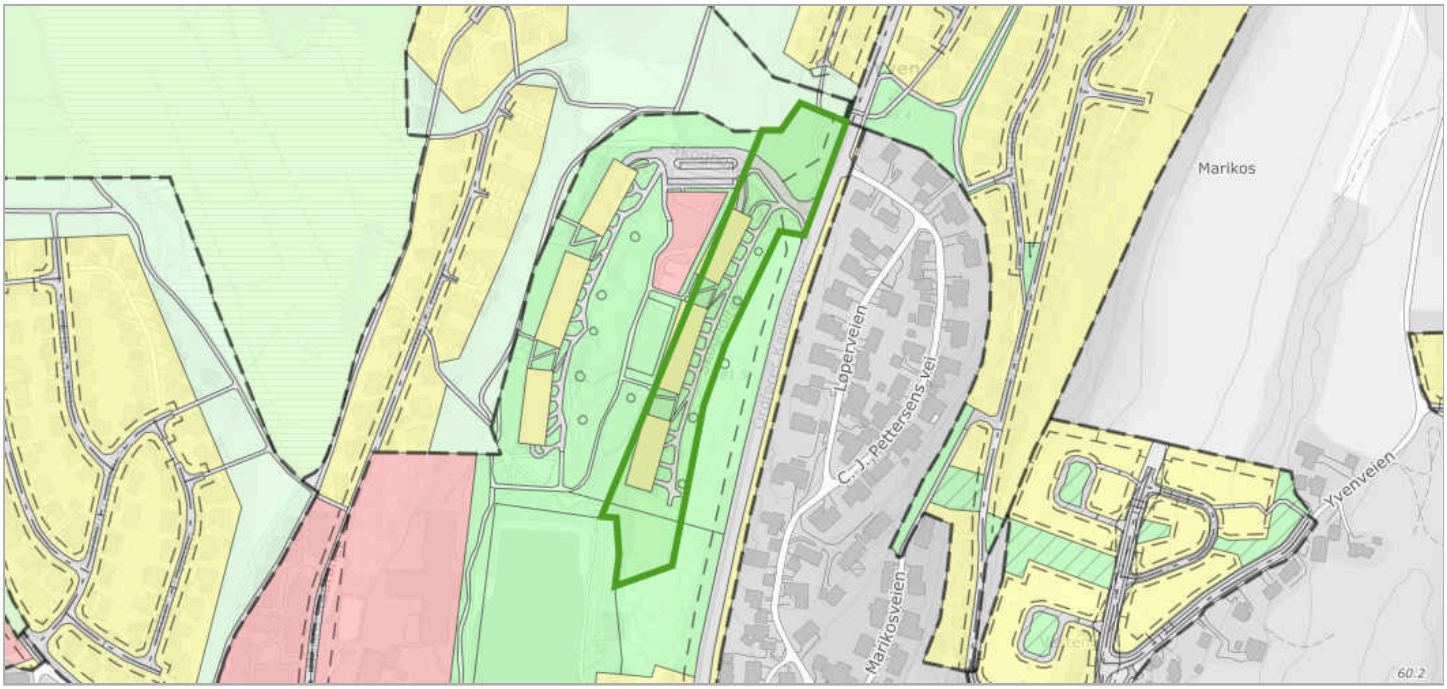
- Svært stor
- Stor
- Svært stor, men usammenhengende/tynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

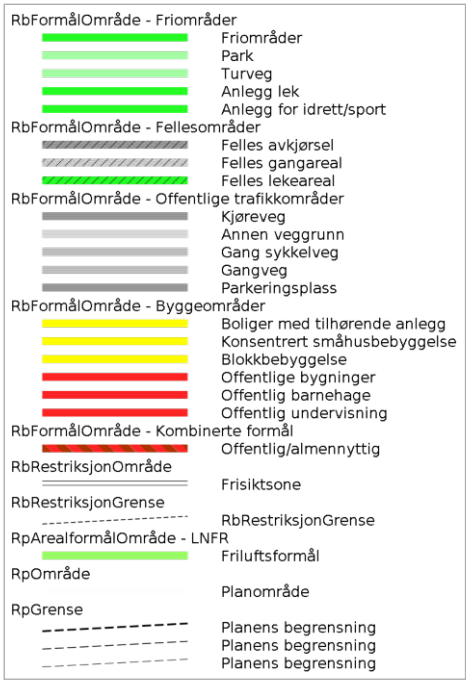
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
22012	Hannestad Øst 2	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22012)
22022	Yvenlia - Mellommyr	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22022)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(400) Offentlig friområde	-	24
S	(430) Anlegg for lek	-	4
-	(113) Blokkbebyggelse	-	3

Park	(410) Park	-	2
-	(310) Kjørevei	-	2
-	(320) Gang-/sykkelvei	-	1
-	(420) Turvei	-	1
-	(440) Anlegg for idrett og sport	-	1

Skatteetaten

Dato
05.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 953 546 795 Andelsnr 28

Eiendommens adresse:

Skogholtet 24, 1715 YVEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 746 165
Som sekundærbolig:	kr 2 984 661

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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	Skogholtet 13	H0202	2082/79	89	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUNDERSEN TERJE 120745*****	Eiendomsrett 1/1	SKOGHOLTET 13 1715 YVEN	Bosatt

Vegadresse: Skogholtet 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2305 Langemyr	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	13680078		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1972

2: Bygning 13680078: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.06.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4918
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4918
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	52

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1972	15.06.1972

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	10	720	0	720	0	0	0
H02	10	890	0	890	0	0	0
H01	12	796	0	796	0	0	0
U01	10	828	0	828	0	0	0
U02	10	664	0	664	0	0	0

K01	0	1020	0	1020	0	0	0

Borettslag

Navn	HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG	Org.nr	953546795
Adresse	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO	Ant. andeler	13

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	2082/83	2345.9	
Grunneiendom	2081/226	11734.8	
Grunneiendom	2082/79	18708	
Grunneiendom	2082/52	1549.4	
Grunneiendom	2082/80	34256.8	

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HANNESTAD ØST II

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 14.03.1972.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **15.09.1971.**

Revidert:

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

2. Bebyggelsen kan bebygges med ca. 270 blokkleiligheter. Bygningene skal oppføres som terrasserte blokker i maks. 3 etasjer pluss 2 underetasjer samt garasjekjellere.

3. Det skal avsettes en garasjeplass pr. leilighet og 0,5 parkeringsplasser pr. leilighet.
Garasjeplassene skal utføres som vist på planen som garasjekjeller.

4. All beplantning og opparbeidelse av leke- og fellesarealer og veibelysning skal utføres i samråd med bygningssjefen, og være fullført samtidig med den siste innflyttingen av leilighetene.

5. Det vil ikke bli tillatt med separate TV-antenner på hus innen reguleringsgrensen. Felles TV-anlegg må derfor anlegges.

6. All inngjerding av eiendommene mot vei eller naboeiendom må løses enhetlig og fortrinnsvis i form av beplantning. Forslag til utførelse skal godkjennes av bygningssjefen.

7. Fargeforslag på bebyggelsen skal forelegges bygningssjefen til godkjennelse.

8. All sterk og svakstrøms ledninger innen feltet bør der er praktisk gjennomførlig legges som jordkabler.

9. Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Tune kommune til anvendelse.

10. Etter at disse bestemmelser er trådd i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

11. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

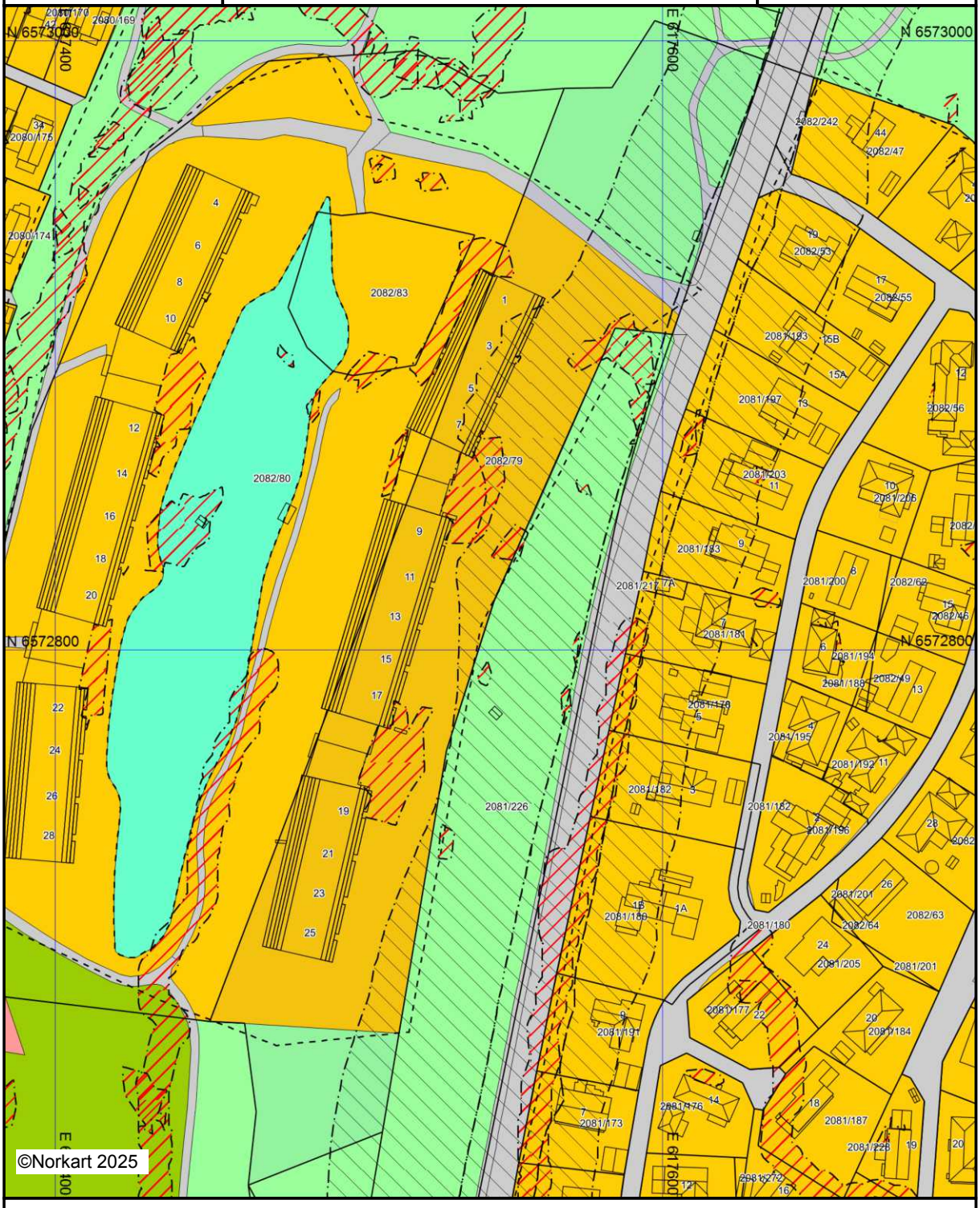
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2082/79
Adresse: Skogholtet 13
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

YVENLIA - MELLOMMYR

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 27.01.1978.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **24.11.1977.**

Revidert:

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Området kan bebygges med småhusbebyggelse, eneboliger, kjedehus og rekkehus i en etasje.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25 for hele feltet.

3. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

4. Det skal avsettes en garasjeplass pr. bolig og en parkeringsplass pr. bolig.

5. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolihuset og tilpasses dette.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasjen skal byggemeldes samtidig med boligbygget.

6. Utnyttelsen av området som er regulert til offentlig bebyggelse skal ikke overskride 0,25.
Bebyggelsesplan for området som viser bebyggelsens plassering skal godkjennes av bygningsrådet.
Bebyggelsen tillates oppført i inntil to etasjer.

7. All inngjerding av eiendommen mot vei eller naboeiendom skal fortrinnsvis utføres i form av beplantning. Forslag til utførelse må godkjennes av bygningssjefen.

8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

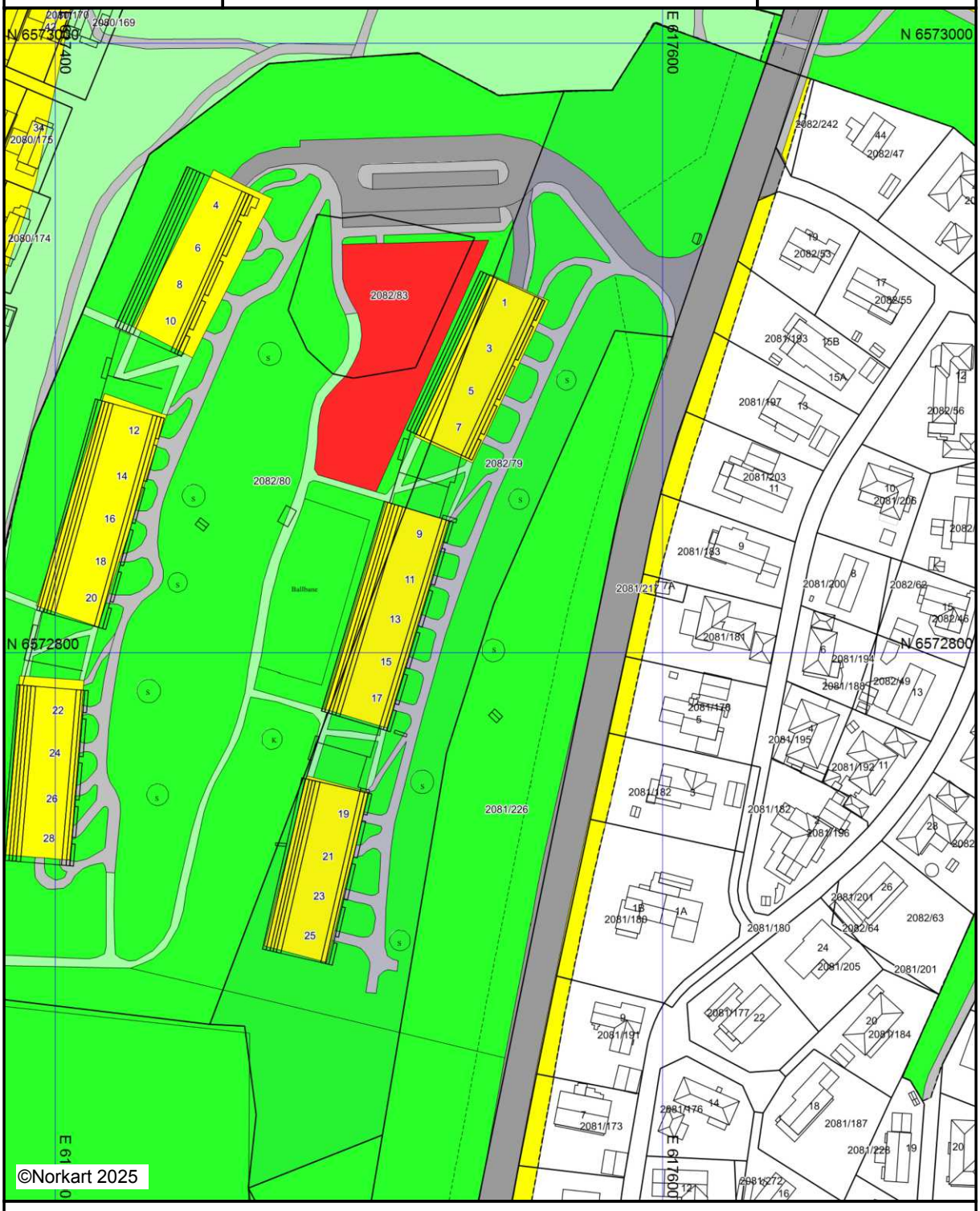
Reguleringsplankart

Sarpsborg kommune

Eiendom: 2082/79
Adresse: Skogholtet 13
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



Kursiv Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Sarpsborg v/Thor-Martin Frøyland
Kalnesveien 5, 1712 GRÅLUM
E-post: Thor-Martin.Froyland@privatmegleren.no

Deres ref.: 193260029 . Vår ref.: 1235-1-028 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hannestad Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	953546795
Andelseier:	Glad, Reidun Steen
Medeier:	Glad, Per Størk
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Skogholtet 24, 1715 YVEN
Andelsnummer:	28
Gnr.	2082
Bnr.	80
Borettsinnskudd:	Kr. 32 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 3005595.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasje med hver bolig. Unntatt for andel nr. 136, 151 og 268. Det må angis antall medlemmer i husstanden ved eierskifte. Kostnader for varmt vann beregnes ut fra antall medlemmer i husstanden, og faktureres sammen med felleskostnadner. Andelseier kan søke styret om å leie ekstra garasjeplass Jfr vedtektene. Ekstra garasjeplass og MC-plass følger ikke boligen ved salg Borettslaget sørger for montering av bestilte skilt og bestilling av ekstra nøkler. Ved private salg benyttes skjemaet ""Melding om at andel ønskes overført i Hannestad Terrasse Brl"" oversendes forretningsfører sammen med salgsmeldingen. Skjemaet er vedlagt selskapets Husordensregler. Hjemmesiden til borettslaget; www.hannestadterrasse.no Intern forkjøpsrett og godkjenning av ny andelseier avklares direkte med borettslaget. Kontakt daglig leder Tormod Kristiansen, epost:tormod@hannestadterrasse.no Ohmia Charging smart system for lading av el.kjøretøy er innstallert i garasjer i 2021. Kontakt daglig leder Tormod Kristiansen ved behov for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11466849-30
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,14%
Restsaldo	285 085,00
Innfrielsesdato:	01.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11466849-10

Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,14%
Restsaldo	1 560 535,00
Innfrielsesdato:	01.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94867049953
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	14 106 152,00
Innfrielsesdato:	30.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 365,93,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt vann	324,00	
Felleskostnader	5 041,93	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 514,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 746,-
Annen formue:	43 533,-
Gjeld:	65 307,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11466849-30
Restsaldo:	1 131,72
Kapitalkostnader:	44,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11466849-10
Restsaldo:	6 301,47
Kapitalkostnader:	245,18
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94867049953
Restsaldo:	56 876,39
Kapitalkostnader:	590,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 309,58,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon: 69 30 03 65.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ove Willar Høvik, e-post: hannestadterrasse@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr

Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1235

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Hannestad Bedehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer til styret
7. Andre honorarer
8. Ønske om varmepumpe
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak
Roar Andersen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1235-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210.000,-

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at honorar til valgkomiteen settes til kr 20.000,-

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 20.000,-

Sak 8

Ønske om varmepumpe

Forslag fremmet av:
Ida Falkensten og Astrid Nordli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om varmepumpe som godkjent hoved varmekilde. Andelseier må søke styret om godkjent installering av varmepumpe.

Med strømpriser som er nå, og det grønne skiftet vi er på vei inn i, mener vi at varmepumpe er et bedre alternativ, både økonomisk, miljømessig, helsemessig og hensiktsmessig for alle parter. Det er kaldt i kjellerleilighetene, og trekk fra vinduer/verandadører og garasje og panelovn rekker ikke over arealet på leiligheten.

Et forslag er å ta kontakt med varmepumpeleverandører og innkalle de på et møte. Varmepumper har kommet en lang vei, og å bruke støy som argument begynner å bli utdatert.

Vi er kjent med at flere borettslag i Sarpsborg har godkjent varmepumpe som varmekilde allerede. Styret kan hente inn erfaring og kunnskap fra disse.

Det vil evt. bli likt hos alle og varmepumpe kan installeres på vestvendt veranda om det lar seg gjøre.

Styrets innstilling
Styrets vurdering og anbefaling:

Generalforsamlingen har behandlet dette forslaget ved årsmøtene i 2022 og 2024, hvor det begge ganger ble nedstemt med stort flertall. Det har ikke skjedd noen endringer som tilsier en annen vurdering enn tidligere.

Styret anerkjenner at varmepumper kan være en energieffektiv oppvarmingsløsning, men i et borettslag må det tas hensyn til fellesskapet og de potensielle konsekvensene av en slik tillatelse.

De viktigste utfordringene er:

1. Støyproblematikk:

Selv om moderne varmepumper har blitt mer stillegående, øker støynivået betydelig når utetemperaturen synker under -10°C. Dette kan være sjenerende i et borettslag hvor boligene ligger tett.

2. Isdannelse og risiko for skader:

Det er betydelig usikkerhet knyttet til hvilke skader terrassegulvet og andre konstruksjoner kan påføres som følge av langvarig isdekke under utedelen, samt hvilke konsekvenser dette kan ha for utbedringskostnadene.

3. Estetiske hensyn:

Utedelene vil påvirke borettslagets visuelle uttrykk og kan oppleves som skjemmende.

4. Prinsippielle utfordringer:

Hvis tillatelse gis, vil det være krevende å reversere vedtaket i ettertid, da en slik beslutning kan ha store økonomiske konsekvenser for beboere som har investert i varmepumper.

Styret ser ingen nye argumenter som tilsier en endring av tidligere vedtak og mener at dagens regelverk, hvor varmepumper ikke er tillatt, fortsatt er det beste for borettslaget som helhet.

Styret respekterer generalforsamlingens rett til å ta en endelig beslutning, men vil tydelig understreke at gjentatte behandlinger av dette forslaget med samme argumentasjon år etter år ikke anses som produktivt eller hensiktsmessig.

Styret anbefaler enstemmig generalforsamlingen å avvise forslaget.

Forslag til vedtak
Varmepumpe som godkjent hoved varmekilde. Andelseier må søke styret om godkjent installering av varmepumpe.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ove W. Høvik
  Forslag fra valgkomiteen. (gjenvalg)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Berg
  Forslag fra valgkomiteen. (gjenvalg)
- Ragnar Christen Andreassen
  Forslag fra valgkomiteen. (ny)

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ibrahim Ismail Manjothi
  Forslag fra valgkomiteen. (gjenvalg)
- Lenar Berby
  Forslag fra valgkomiteen. (ny)
- Ragnar Oddvar Jensen
  Forslag fra valgkomiteen. (gjenvalg)

Vedlegg
1. 25-03-05 HTBL 1235 Valgkomiteens innstilling genfors 2025 F.pdf

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID
Det ble avholdt 11 styremøter i perioden.
Styret foreslår et styrehonorar på kr. 210.000, -

Generalforsamlinger:
Ordinær generalforsamling ble gjennomført på Hannestad Bedehus den 6. mai 2024.

Beboermøter:
Det ble avholdt 1 beboermøte i perioden.

Felleskostnader:
Felleskostnadene økte med 6 % fra 1.1.2025.

Varmtvannskostnader:
Varmtvannsregnskapet viser at det fra beboerne ble innbetalt kr 698.156, -
Borettslagets kostnader på varmtvann i 2024 var kr 652.132, -
Strømstøtten for 2024 utgjorde kr 51.978, -

Vedlikehold utført i 2024:
Oppgradert sikringsskap til automatsikringer, erstattet defekte nedløpsrør, utbedret terrassegulv og skillevegger, ryddet uteområdet for busker og kratt, renset rennedaler på taket, merket opp plassene på gjesteparkeringen og opprettet to plasser for bevegelseshemmede, anlagt blomstereng mellom blokk 1 og 2, samt utvidet avfallsplassen mellom blokk 4 og 5 for å imøtekomme nye krav til avfallssortering.

Planlagte vedlikeholdsarbeider i 2025:
Oppgradere hovedtavler til automatsikringer, oppgradere sikringsskap og nødstrømsaggregat i tilfluktsrommet, installere ny belysning - samt gjennomgå og erstatte nødvendig utstyr tilhørende tilfluktsrom, oppgradere styringssystemet til garasjeportene, utbedre terrassegulv og skillevegger (fortsettelse).

Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover:
Ny kantstein utenfor øvre blokkrad, platåtrapper skiftes ut, nye vinduer i gavler, male trepanel terrasser, male terrassekasser, male trepanel langfasade garasje, male lekter i tak (3. etasje), asfaltere veier foran blokkradene.
Styret utarbeider ny vedlikeholdsplan fra 2026.

Fravikelser:
Ingen.

Salg:
Det ble solgt 16 leiligheter i 2024.
Gj.snitt. salg: kr 2.688.750, - Ned 4,1 % i forhold til 2023. (Lav.: kr 2.300.000,- Høy.: kr 3.250.000,-)
Gj.snitt. kvm.pris: kr 35.979,- Opp 0,3 % i forhold til 2023. (Lav.: kr 29.375,- Høy.: kr 45.849,-)

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hannestad Terrasse Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hannestad Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4KCX9-TLKQL-F12OU-RVAWE-C8ZV1-0KHLU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4KCX9-TLKQL-F12OU-RVAWE-C8ZV1-0KHLU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-07 18:53:50 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4KCX9-TLKQL-F12OU-RVAWE-C8ZV1-0KHLU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**15 343 924**	**14 117 983**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		648 980	2 043 705
Tilbakeføring av avskrivning	15	55 453	45 161
Fradrag for aktivering av anleggsml.	15	-65 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-6 042 696	-862 924
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-5 403 263**	**1 225 942**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 940 660**	**15 343 924**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 920 610	16 602 209
Kortsiktig gjeld	-979 950	-1 258 284
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 940 660**	**15 343 925**

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 314 909	15 030 989	15 366 300	16 198 350
Andre inntekter	3	35 285	20 604	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 350 194**	**15 051 593**	**15 386 300**	**16 218 350**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 129 419	-1 050 447	-1 091 000	-1 011 000
Styrehonorar	5	-226 000	-215 000	-225 000	-230 000
Avskrivninger	15	-55 453	-45 161	-46 000	-46 000
Revisjonshonorar	6	-15 353	-14 314	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-368 550	-368 274	-371 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-40 825	-26 337	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-4 011 373	-3 259 067	-3 155 000	-3 276 000
Forsikringer		-529 831	-507 519	-575 000	-689 000
Kommunale avgifter	9	-4 342 374	-3 744 932	-4 030 000	-4 820 000
Energi/fyring	10	-976 268	-930 866	-1 005 000	-1 005 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 654 685	-1 575 302	-1 700 000	-1 768 000
Andre driftskostnader	11	-744 682	-795 580	-707 500	-729 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 094 813**	**-12 532 798**	**-12 945 500**	**-14 005 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 255 381**	**2 518 795**	**2 440 800**	**2 213 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	458 097	605 618	400 000	300 000
Finanskostnader	13	-1 064 498	-1 080 708	-1 308 000	-1 019 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-606 401**	**-475 090**	**-908 000**	**-719 000**
ÅRSRESULTAT		**648 980**	**2 043 705**	**1 532 800**	**1 494 350**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		648 980	2 043 705		

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	61 646 989	61 646 989
Tomt		2 710 000	2 710 000
Andre varige driftsmidler	15	152 535	142 988
SUM ANLEGGSMIDLER		**64 509 524**	**64 499 977**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 780	27 543
Forskuddsbetalte kostnader		988 555	917 334
Andre kortsiktige fordringer	16	6 385	27 755
Driftskonto OBOS-banken		891 674	2 069 414
Driftskonto OBOS-banken II		64 837	49 178
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 543	25 361
Sparekonto OBOS-banken		8 924 837	13 485 624
SUM OMLØPSMIDLER		**10 920 610**	**16 602 209**
SUM EIENDELER		**75 430 134**	**81 102 186**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 272 * 100		27 200	27 200
Opptjent egenkapital		49 542 074	48 893 094
SUM EGENKAPITAL		**49 569 274**	**48 920 294**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 462 336	23 505 032
Borettsinnskudd	18	7 346 000	7 346 000
Annen langsiktig gjeld		72 575	72 575
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 880 911**	**30 923 607**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		183 984	172 236
Leverandørgjeld		241 538	856 212
Skyldige offentlige avgifter	19	61 093	62 857
Påløpte renter		22 291	22 859
Påløpte avdrag		0	52 253
Annen kortsiktig gjeld	20	471 043	91 867
SUM KORTSIKTIG GJELD		**979 950**	**1 258 284**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 430 134**	**81 102 186**

Pantstillelse	21	37 627 000	37 627 000
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 07.04.2025
Styret i Hannestad Terrasse Borettslag

Ove Høvik /s/	Rune Langnes /s/	Kari Berg /s/
Lars-Erik Pettersen /s/	Liv T. Andersen /s/	Solveig Hovde Martinsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 742 028
Garasje	874 725
Varmt vann	698 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 314 909**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	8 860
Parkeringsbøter	7 200
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	19 155
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 285**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-779 614
Overtid	-522
Påløpte feriepenger	-99 242
Fri bil, tlf etc.	-3 660
Fri telefon	-732
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-165 134
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-61 390
Personalforsikring	-10 490
Yrkesskadeforsikring	-5 000
Andre personalkostnader	-8 029
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 129 419**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
Honorar til valgkomite for perioden 2023/2024: kr. 20 000.
Tillegg for bruk av eget utstyr: kr 6 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 197, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 353.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 460
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 265
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-40 825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Storm Elektro - Sikringsskap	-1 573 059
Refusjon sikringsskap	-371 801
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 944 860**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 277 895
Drift/vedlikehold VVS	-88 691
Drift/vedlikehold elektro	-250 483
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-295 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 546
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 474
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 862
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 011 373**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 317 598
Vann- og avløpsavgift	-2 485 709
Renovasjonsavgift	-539 068
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 342 374**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-970 343
Andre fyringskostnader	-5 925
SUM ENERGI / FYRING	**-976 268**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 600
Container	-10 390
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 074
Annen leiekostnad	-22 347
Håndverktøy	-449
Annet driftsmateriale	-5 958
Renhold ved firmaer	-283 113
Gressklipping	-261 760
Andre fremmede tjenester	-10 551
Kontor- og datarekvisita	-3 333
Trykksaker	-9 971
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 627
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 197
Andre kontorkostnader	-7 975
Telefon/bredbånd	-9 940
Porto	-27 300
Drivstoff	-11 889
Vedlikehold biler/maskiner	-14 569
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-6 881
Velferdskostnader	-5 609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-744 682**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 995
Renter bank	389 167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 542
Kundeutbytte fra Gjensidige	393
SUM FINANSINNTEKTER	**458 097**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-18 827
Renter og gebyr på lån Husbanken	-89 636
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-956 035
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 064 498**

NOTE: 14
BYGNINGER

Anskaffelseskost	26 955 080
Rehabilitering	34 691 910
SUM BYGNINGER	**61 646 989**

Tomten ble kjøpt i 1975.
Gnr.2081/bnr.226
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Belysning P-Plass		
Tilgang 2022	225 806	
Avskrevet tidligere	-90 322	
Avskrevet i år	-45 161	
		90 323
Henger		
Tilgang 2024	65 000	
Avskrevet i år	-10 292	
		54 708
Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2013	20 685	
Avskrevet tidligere	-20 684	
		1
Traktor		
Tilgang 2000	289 905	
Avskrevet tidligere	-289 904	
		1
Traktor		
Tilgang 2012	375 000	
Avskrevet tidligere	-374 999	
		1
Usolgte garasjer		
Kostpris	7 500	
		7 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**152 535**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-55 453**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring gebyrer	6 385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 385**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2001	-996 000	
Nedbetalt tidligere	562 480	
Nedbetalt i år	37 280	
		396 240
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2002	-6 285 000	
Nedbetalt tidligere	4 212 993	
Nedbetalt i år	227 542	
		1 844 505
Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2018	-23 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 000 495	
Nedbetalt i år	5 777 914	
		15 221 591
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**17 462 336**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-7 346 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 346 000**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 543
Skyldig arbeidsgiveravgift	-35 550
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-61 093**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-99 242
Refusjon sikringsskap	-371 801
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-471 043**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 346 000
Pantelån	17 462 336
TOTALT	**24 808 336**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	61 646 989
Tomt	2 710 000
TOTALT	**64 356 989**

Postadresse: Skogholtet 25, 1715 Yven

E-post: valgkomiteen@hannestadterrasse.no

05.03.2025

Til generalforsamlingen i Hannestad Terrasse Borettslag
V/forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS v/rådgiver Roar Andersen
Storgata 5, 1607 Fredrikstad

Valgkomiteens innstilling 2025-2027 til generalforsamlingen 2025

Vi viser til valgbrev fra forretningsfører datert 20.02.2025. Vi ber om at valgkomiteens innstilling inkludert beskrivelse av prosess følger innkallingen til generalforsamlingen 06.05.2025.

Valgkomiteens oppdrag
Iht. vedtektenes §§ 13-1 og 13-2 skal valgkomiteen på vegne av andelseierne finne motiverte og kvalifiserte kandidater til verv i styret, underutvalg eller komiteer. Komiteens arbeid skjer på oppdrag fra generalforsamlingen. På bakgrunn av aktuelle kandidater og en helhetlig vurdering, vektlegges at styret samlet har en kompetanse for en best mulig forvaltning, styring og utvikling av borettslaget.

Likestilling
Borettslaget som virksomhet omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven.

Styrets sammensetning og oppdrag iht. vedtektene
- § 8-1 (1): *«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer med tre varamedlemmer som innkalles i nummerorden.»*
- § 8-2 (1): *«Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.»*

Valgkomiteens arbeid og medvirkning fra andelseierne
- 03.01.25: Informasjonsskriv vedlagt forslagsskjema ble sendt alle andelseiere med invitasjon til å fremme kandidatforslag innen 20.01.25.
- 06.01. og 13.01.25: Styreleder og styremedlemmer var invitert til individuell samtale, med fokus på styrets fungering som kollegium med bakgrunn i borettslagsloven, vedtekter, husordensregler og generalforsamlingens vedtak samt kompetansebehov for ny periode.
- Valgkomiteen har mottatt 14 kandidatforslag hvorav 1 kvinne og 4 menn.
- Styreleder og 2 styremedlemmer står på valg. Styreleder og 1 styremedlem gjeninnstilles.

Sittende styre og varamedlemmer

Styreleder	Ove W. Høvik	Skogholtet 20	På valg
Styremedlem	Kari Berg	Skogholtet 24	På valg
Styremedlem	Lars-Erik Pettersen	Skogholtet 28	På valg
Styremedlem	Liv Toril Andersen	Skogholtet 18	Ikke på valg
Styremedlem	Solveig Hovde Martinsen	Skogholtet 19	Ikke på valg
Styremedlem	Rune Langnes	Skogholtet 21	Ikke på valg
Varamedlem	Ragnar Christen Andreassen	Skogholtet 17	På valg
Varamedlem	Ibrahim Ismail Manjothi	Skogholtet 6	På valg
Varamedlem	Just Erik Karlsen	Skogholtet 28	På valg

Valgkomiteens innstilling

A. Styreleder for 2 år 2025-2027
Ove W. Høvik, Skogholtet 20 (gjenvalg)

B. Styremedlemmer for 2 år 2025-2027
Kari Berg, Skogholtet 24 (gjenvalg)
Ragnar Christen Andreassen , Skogholtet 17 (ny)

C. Varamedlemmer for 1 år 2025-2026 i nummerert orden
1. Lenar Berby, Skogholtet 15 (ny)
2. Ibrahim Ismail Manjothi, Skogholtet 6 (gjenvalg)
3. Just Erik Karlsen, Skogholtet 28 (gjenvalg)

D. Medlemmer til valgkomité for 2 år 2024-2026
Terje Engvik, Skogholtet 8 (ikke på valg)
Eva Gretland, Skogholtet 12 (ikke på valg)
Ragnar Oddvar Jensen, Skogholtet 10 (ikke på valg)

Sittende styre og kandidater i innstillingen vil bli presentert på generalforsamlingen. Valgkomiteen takker andelseiere som har vist engasjement ved å fremme kandidatforslag, og de som har stilt seg til disposisjon for tillitsverv. Det er viktig for fellesskapet som vi alle er en del av.

Valgkomiteen for Hannestad Terrasse Borettslag

Terje Engvik (s.) Eva Gretland (s.) Ragnar Jensen (s.)
Leder, tlf. 95 22 01 28

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 1235 **Selskapsnavn:** HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hannestad Terrasse Borettslag

---

Møtedato: 06.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hannestad Bedehus

Til stede: 45 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Roar Andersen.

Møtet ble åpnet av Ove Høvik.

---

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Roar Andersen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent ifølge liste fra registrering ved inngangen.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Roar Andersen foreslått. Som protokollvitne ble Jan Arild Berg og Grethe Karstensen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorar til styret**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 210.000,-.
   Vedtak: Godkjent

---

7. Andre honorar

Styret foreslår at honorar til valgkomite sette til kr 20.000,-

Vedtak: Godkjent

---

8. Ønske om varmepumpe

Forslag fremmet av andelseiere: Ida Falkensten og Astrid Nordli

Ønske om varmepumpe som godkjent hoved varmekilde. Andelseier må søke styret om godkjent installering av varmepumpe.
Med strømpriser som er nå, og det grønne skiftet vi er på vei inn i, mener vi at varmepumpe er et bedre alternativ, både økonomisk, miljømessig, helsemessig og hensiktsmessig for alle parter. Det er kaldt i kjellerleilighetene, og trekk fra vinduer/verandadører og garasje og panelovn rekker ikke over arealet på leiligheten.
Et forslag er å ta kontakt med varmepumpeleverandører og innkalle de på et møte.
Varmepumper har kommet en lang vei, og å bruke støy som argument begynner å bli utdatert.
Vi er kjent med at flere borettslag i Sarpsborg har godkjent varmepumpe som varmekilde allerede. Styret kan hente inn erfaring og kunnskap fra disse.
Det vil evt. bli likt hos alle og varmepumpe kan installeres på vestvendt veranda om det lar seg gjøre.

Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling:

Generalforsamlingen har behandlet dette forslaget ved årsmøtene i 2022 og 2024, hvor det begge ganger ble nedstemt med stort flertall. Det har ikke skjedd noen endringer som tilsier en annen vurdering enn tidligere.

Styret anerkjenner at varmepumper kan være en energieffektiv oppvarmingsløsning, men i et borettslag må det tas hensyn til fellesskapet og de potensielle konsekvensene av en slik tillatelse.

De viktigste utfordringene er:
1. Støyproblematikk:
Selv om moderne varmepumper har blitt mer stillegående, øker støynivået betydelig når utetemperaturen synker under -10°C. Dette kan være sjenerende i et borettslag hvor boligene ligger tett.
2. Isdannelse og risiko for skader:
Det er betydelig usikkerhet knyttet til hvilke skader terrassegulvet og andre konstruksjoner kan påføres som følge av langvarig isdekke under utedelen, samt hvilke konsekvenser dette kan ha for utbedringskostnadene.
3. Estetiske hensyn:
Utedelene vil påvirke borettslagets visuelle uttrykk og kan oppleves som skjemmende.
4. Prinsippielle utfordringer:
Hvis tillatelse gis, vil det være krevende å reversere vedtaket i ettertid, da en slik beslutning kan ha store økonomiske konsekvenser for beboere som har investert i varmepumper.

Styret ser ingen nye argumenter som tilsier en endring av tidligere vedtak og mener at dagens regelverk, hvor varmepumper ikke er tillatt, fortsatt er det beste for borettslaget som helhet.

Styret respekterer generalforsamlingens rett til å ta en endelig beslutning, men vil tydelig understreke at gjentatte behandlinger av dette forslaget med samme argumentasjon år etter år ikke anses som produktivt eller hensiktsmessig.

Styret anbefaler enstemmig generalforsamlingen å avvise forslaget.

Forslag til vedtak fra andelseiere:
Varmepumpe som godkjent hoved varmekilde. Andelseier må søke styret om godkjent installering av varmepumpe.

Vedtak: Ikke godkjent.
Forslagstillere hadde med rådgiver under denne saken, som fikk tillatelse av generalforsamlingen til å uttale seg.

---

9. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Ove Høvik foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Kari Berg foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Ragnar Christen Andreassen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Ibrahim Ismail Manjothi foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Lenar Berby foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Just Erik Karlsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.20. Protokollen signeres av

Møteleder
Roar Andersen /s/

Fører av protokollen
Roar Andersen /s/

Protokollvitne
Jan Arild Berg /s/

Protokollvitne
Grethe Karstensen /s/

Vedtekter

for Hannestad Terrasse borettslag org nr 953546795 vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.5.2006 – revidert 26. mai 2010, 26. mai 2015, 15. juni 2020, 25 mai 2021, og 4. mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til enkeltpersoner, unntaksvis det som er omtalt i borettslagsloven, kapittel 4, §§ 4-1 og 4-2.

(3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

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

(6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

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

(8) Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frist nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte

eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsrett gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles 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, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens § 3

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

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

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

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

(4) Styret eller generalforsamlning kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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 dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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 andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr. 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer med tre varamedlemmer som innkalles i nummerorden.
Styremedlemmer må være andelseiere i borettslaget.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styremedlemmer kan ikke velges for flere enn tre sammenhengende valgperioder, det vil si maksimum 6 år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
Styreleder skal som hovedregel være andelseier i borettslaget. Dersom valgkomiteen ikke finner kandidat blant borettslagets andelseiere, kan det unntaksvis engasjeres en ekstern styreleder.

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder (nestlederen) og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Beboermøter.
Styret skal under normale omstendigheter invitere andelseierne til minst ett beboermøte per år, med informasjon om aktuelle saker, samt dialog med andelseierne knyttet til drift og utvikling av borettslaget.»

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

(4) Valgkomiteens innstilling skal vedlegges innkallingen/årsberetningen.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem, ***medlem i valgkomiteen eller annen tillitsvalgt*** må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

12 Kameraovervåking
Borettslaget skal ha kameraovervåking i garasjeanlegg som et forebyggende tiltak mot tyveri og hærverk.

13. Valgkomitéen og dens oppgaver **(endret på GF 2021)**

13.1 Valgkomitéen
(1) Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som velges av og blant andelseierne på generalforsamlingen.

(2) Funksjonstiden for komitémedlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Komitémedlemmer kan ikke velges for flere enn tre sammenhengende valgperioder, det vil si maksimum 6 år.

13.2 Valgkomitéens oppgaver

(1) Valgkomitéen skal på vegne av andelseierne finne motiverte og kvalifiserte kandidater til verv i styret, underutvalg eller komitéer. Valgkomitéens arbeid skjer på oppdrag fra generalforsamlingen og skal bidra til en best mulig forvaltning og styring av borettslagets interesser.

(2) Borettslagsloven, aktuelle myndighetskrav, borettslagets vedtekter og ordensregler skal ligge til grunn for valgkomitéens arbeid.

(3) Valgkomitéen arbeider uavhengig av styret og daglig ledelse. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utarbeider selv retningslinjer for komitéens arbeid.

Ordensregler for Hannestad Terrasse borettslag

1. Mål for drift og utvikling av borettslaget

Hannestad Terrasse Borettslag skal være et attraktivt bomiljø med godt omdømme, som gir høy trivsel, trygghet og sikkerhet for beboerne.

Styret, vedlikeholdsleder og beboere skal sammen oppnå dette gjennom:

1. Å overholde krav i lover, vedtekter og ordensregler.
2. Å jobbe for god sikkerhet og trivsel for beboere og ansatte.
3. Å jobbe for solid økonomi og kostnadseffektiv drift med forbyggende vedlikehold av bygninger og uteområder.

Borettshaver plikter:

2. Å påse at nedløpsrør og renner på terrassene ikke er tette.

3. Å gi borettslaget tilgang til å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold på terrasseareal og annet som sorterer under lagets ansvarsområde.

4. Å ikke utføre vedlikehold eller omgjøring på terrasseareal og annet som sorterer under lagets ansvarsområde, uten spesiell godkjenning fra styret.

5. Å tilse at ventilasjonskanaler er åpne og rene.

6. Å etterse og vedlikeholde det elektriske anlegget i leiligheten.

7. Å etterse og vedlikeholde rørsystem, sluk og kraner i leiligheten.

8. Å etterse og vedlikeholde brannvarslings– og brannslokkingsutstyr og melde fra til borettslaget ved feil.

9. Nye røropplegg i forbindelse med oppussing av kjøkken og våtrom, og nye el-installasjoner skal ifølge forskrifter/forsikringsselskapet utføres av fagperson eller autorisert firma. Av sikkerhetsmessige hensyn kan styret be om dokumentasjon for utført forskriftsmessig arbeid.

Bilhold og trafikk:

10. Kjøring foran blokkene skal ikke forekomme hvis det ikke er helt nødvendig. Når man må kjøre inn foran blokkene skal man ta hensyn til at det ferdes barn i området og holde lav fart. Høyeste tillatte hastighet på lagets veier er 20 km i timen.

11. Alle andelseiere må betale for en parkeringsplass i garasjene. Dette gjelder også selv om de ikke disponerer bil.

12. Det er ikke lov leie flere plasser enn det antall biler leiligheten disponerer. Beboere som disponerer mer enn en bil må selv sørge for å skaffe garasjeplasser til disse. Plasser kan leies hos borettslaget eller hos andre andelseiere som selv ikke bruker sin plass. Hvis man leier plass hos borettslaget skal leie for denne plassen betales sammen med husleien.

13. Beboere som ikke har bil kan leie ut sin parkeringsplass på fremleie. Fremleie av garasjeplass kan kun gjøres til beboere i borettslaget. Man må selv sørge for at betaling foregår.

14. Plasser i garasjene merket «B» disponeres av borettslaget. Disse skal ikke benyttes av verken beboere eller gjester. Plasser merket gjesteparkering på uteområdet er i utgangspunktet reservert gjester. Beboere kan ikke la sine biler stå her i mer enn 1 time. Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.

15. Parkering foran blokkene er ikke tillatt, unntatt på anviste plasser for nødvendig av- og pålasting, tidsbegrenset til 15 minutter. Det kan søkes om dispensasjon i spesielle tilfeller. Biler merket med firmalogo kan stå parkert mandag-fredag i tidsrommet 07.00-16.30 så lenge arbeidet pågår (lørdager, søndager, helligdager og offentlig høytidsdager – maks 15 min). Brudd på parkerings-bestemmelsene kan medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.

16. I sommerhalvåret kan andelseiere som har bobil leie plass for denne på «Isbanen», tidsbegrenset fra 1. april til 1. november. Antall plasser er begrenset. For disse betales leie tilsvarende månedlig avgift for parkeringsplass i garasjeanlegg.

17. Veiene må aldri blokkeres. Det kan være sekunder om å gjøre hvis ambulanse/brannbil skal frem. Foran hver rad er det en/flere snuplasser. Disse skal aldri blokkeres. Her må ambulanser, varebiler, osv. alltid ha mulighet for å snu. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.

Hensyn til andre:

18. Boring i mur eller andre svært støyende aktiviteter må ikke forekomme før kl. 08:00 eller etter kl. 19:00. På lørdager bør det ikke forekomme før kl.10:00 eller etter kl. 17:00. Det må heller ikke forekomme på søn- eller helligdager.

19. Normal støy i forbindelse med oppussing eller lignende kan ikke aksepteres før kl. 08:00 eller etter kl. 22:00 på hverdager. På lørdager bør det ikke forekomme før kl.10:00 eller etter kl. 22:00. På søn- og helligdager bør roen få senke seg.

20. Vaskemaskiner/tørketromler/boblebad eller lignende støyende aktiviteter bør ikke benyttes etter kl. 22:00.

21. Unngå høy musikk og støyende fester. Vi må kunne leve med at naboen tar seg en fest, men alt med måte. På terrassene bør man unngå støy. Det kan være meget sjenerende med høy musikk og radioer på terrassene.

22. Risting av tepper eller lignende ned på naboens terrasse er ikke tillatt.

23. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, varmepumper eller annet fastmontert utstyr på terrassene. Andre fasademessige endringer er heller ikke tillatt.

    Ikke fastmontert utstyr, som putekasser o.l. skal ikke overstige en høyde på 1,5 meter.

24. Det er ikke ønskelig med vindussprosser i borettslaget. Man har ikke lagt ned noe absolutt veto, men sprosser med buer er ikke tillatt.

25. Trær (f.eks bjørk, furu eller gran) skal ikke forekomme i terrassekassene. Busker skal ikke overstige 1 meters høyde. Av hensyn til misfarging av betong samt at det kan «drysse» ned til naboen under, skal ikke busker og blomster henge utover terrassekassen.

26. Det er ikke tillatt å montere noe på terrassekassene.

27. Sigarettsneiper skal ikke kastes ned fra terrassene.

28. All skade påført borettslagets eiendom av borettshavernes barn, er borettshaverne økonomisk ansvarlig for.

29. Borettshaverne er ansvarlig for at medlemmer av egen husstand overholder reglene som gjelder i borettslaget, og for å gjøre sine gjester kjent med borettslagets regler. Gjentatte overtredelser av ordensreglene anses som vesentlige kontraktsbrudd og kan ved tredje skriftlige advarsel fra styret, medføre oppsigelse av leiekontrakten.

30. Klager på andre beboere bør helst tas opp med rette vedkommende i første omgang. Hvis det ikke fører frem, bør man henvende seg til styret. Klager skal, hvis mulig, fremsettes skriftlig til styret og helst være signert av flere beboere. Ved alvorlige tilfeller av husbråk/ordensforstyrrelser som ikke løses naboer imellom, må beboere selv kontakte politiet.

Dyrehold

31. Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder som er til sjenanse for andre beboere kan besørges fjernet av styret.

32. Det er lov å holde innekatt. Katten har lov til å være på terrassen, men kan ikke slippes løs ute.

33. All mating av fugler og dyr utendørs, er ikke tillatt.

Helse – miljø og sikkerhet:

34. **Generalforsamling 2003 gjorde følgende vedtak:** Det elektriske anlegget i alle leiligheter skal kontrolleres hvert femte år, med første kontroll vår 2003. For dette faktureres beboerne 350 kr. hvert femte år med første fakturering sommer -03. Beløpet vil bli regulert i forhold til ISOs indeks. I summen inngår det 50 kr. til dekning av borettslagets utgifter i forbindelse med oppfølging. Alle eierne forplikter seg til å gi kontrolløren adgang til sin leilighet for å gjøre kontroll. Hvis det avdekkes forhold som ansees som farlige (mangler gradert til 1) skal disse utbedres for eiers regning, og attestasjon på at dette er gjort leveres til styret innenfor oppgitt tidsfrist. Hvis så ikke skjer, har styret generalforsamlingens fullmakt til å bruke sanksjonsmidler for å fremtvinge en slik utbedring.

35. Grilling på terrassene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. (Pålegg fra brannvesenet.)

36. Bruk av pipene til peis/ovn eller lignende er ikke tillatt på grunn av konstruksjonsfeil.

37. Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer i bodene. Gassbeholdere må oppbevares på terrassen.

38. Motorkjøretøy skal oppbevares i garasjene.

39. Alle ståldører skal holdes lukket for å unngå spredning i tilfelle brann.

40. Hver leilighet skal ha to rømningsveier i tilfelle brann, enten…
    - ut inngangsdør og hoveddør/kjellergang, eller…
    - ut på egen terrasse og eventuelt over til naboterrasse, eller ned på bakkeplan dersom høyden er mindre enn 2 meter fra terrassegulv.

    Rømningsveiene må ikke blokkeres med busker eller lignende. Det skal uansett være 60 cm åpning eller klaring inn til skillevegg til naboterrasse.

41. Det er ikke tillatt å montere stikkontakter i bodene, eller på annen måte koble seg til borettslagets fellesstrøm. Det er heller ikke tillatt å legge opp egen strømledning mellom leilighet og garasjeanlegget.

42. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller andre vifter til ventilasjonsanlegget.

Bruk av fellesareal:

43. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i fellesarealer inne i blokkene eller i garasjeanlegg, unntatt på plasser som er spesielt merket.
    - Sykler skal oppbevares i kjellerganger på spesielt avsatte sykkelplasser.
    - Dekk skal oppbevares i dekkrom.
    - Barneutstyr som akebrett, trehjulssykler, lekebiler og lignende skal plasseres i gang i første underetasje.
    - Barnevogner kan oppbevares i oppgangen.
    - Garasjene skal holdes fri for alt annet enn kjøretøy og lignende som det leies plass til. Det er ikke tillatt med hengere, båter eller campingvogner i garasjeanlegget.

Saker som plasseres i garasjer eller i fellesareal i strid med ordensreglene vil bli fjernet uten noen form for varsel.

Endringer vedtatt på generalforsamling 26. mai 2015.

Endringer vedtatt på generalforsamling 9. mai 2016.

Endringer vedtatt på generalforsamling 30. mai 2018.

Skjema sendes forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fax: 22 86 82 60
E-post: oef@obos.no
Adresse: Postboks 6668, St.Olavsplass, 0129 Oslo

Melding mottatt dato:
(fylles ut hos forr.fører)

Melding om at andel i Hannestad Terrasse Borettslag ønskes overført

Fylles ut av selger :

Oppgang : _____ Leilighetsnr. : _____

Selgers navn : _____ Fødselsdato: _____

Selgers navn : _____ Fødselsdato: _____

Selgers nåværende adresse : _____

Selgers fremtidige adresse : _____

Selgers telefon (dagtid): _____ / _____

Dato for overdragelse : _____ (Fra denne dato endres merking av postkasser, calling etc)

Fylles ut av kjøper :

Kjøpers navn : _____ Fødselsdato: _____

Kjøpers navn : _____ Fødselsdato: _____

Kjøpers adresse : _____

Kjøpers telefon (dagtid): _____ / _____

Fellesutgifter inkl/garasje og eksl/varmtvann: _____ Husstanden vil bestå av: ____ personer

(Det må betale for en garasjeplass selv om du ikke disponerer bil. Kostnader for varmtvann beregnes ut fra antall medlemmer i husstanden og faktureres sammen med fellesutgifter)

Salgssum :_____

Hvilke navn er ønskelig på postkasse / calling :

Dato : _____ Dato : _____

Kjøper(e) : Selger(e) :

_____ _____

_____ _____

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogholtet 24, 1715 Yven
Gnr. 2082, Bnr. 80, andelsnr. 28 i HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@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.
