PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HULDERVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

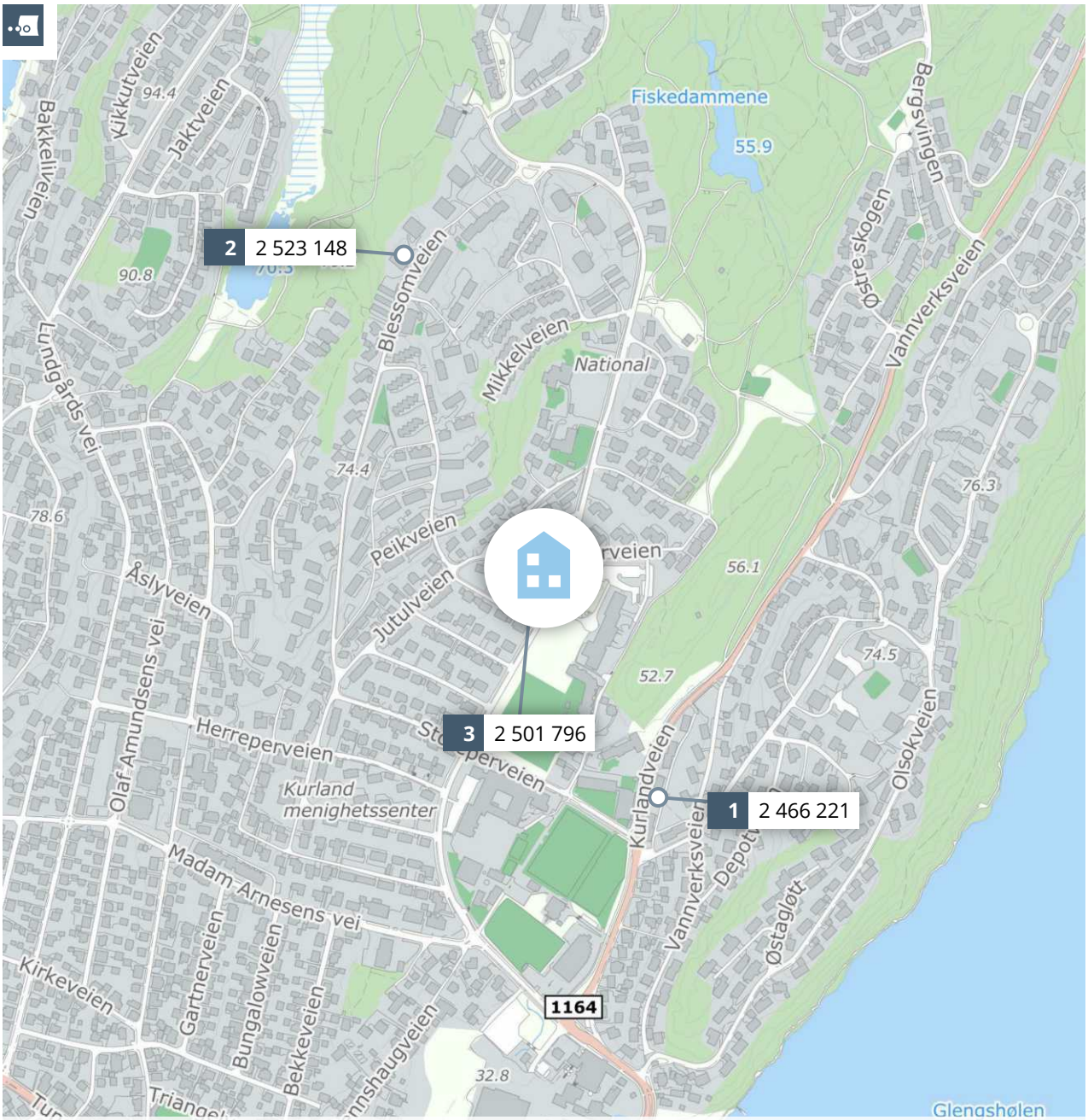
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HULDERVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.04.2026

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

Hulderveien 8, 1709 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1964

GNR 1 BNR 4134 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SABELBERGET

Verdivurdert til

2 250 000

231 533	2 481 533	37 576
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	10 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	6 000
Formue	25 502
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kurlandveien 45 A 65 m²	1958	1. etg	2 sov	13.02.2026	2 200 000	**2 100 000**	366 221	2 466 221	**37 942**
2	Blessomveien 30 73 m²	1970	- etg	2 sov	02.10.2025	2 390 000	**2 320 000**	203 148	2 523 148	**34 564**
3	Smørbukkveien 1 67 m²	1963	2. etg	3 sov	13.06.2025	2 500 000	**2 350 000**	151 796	2 501 796	**37 340**

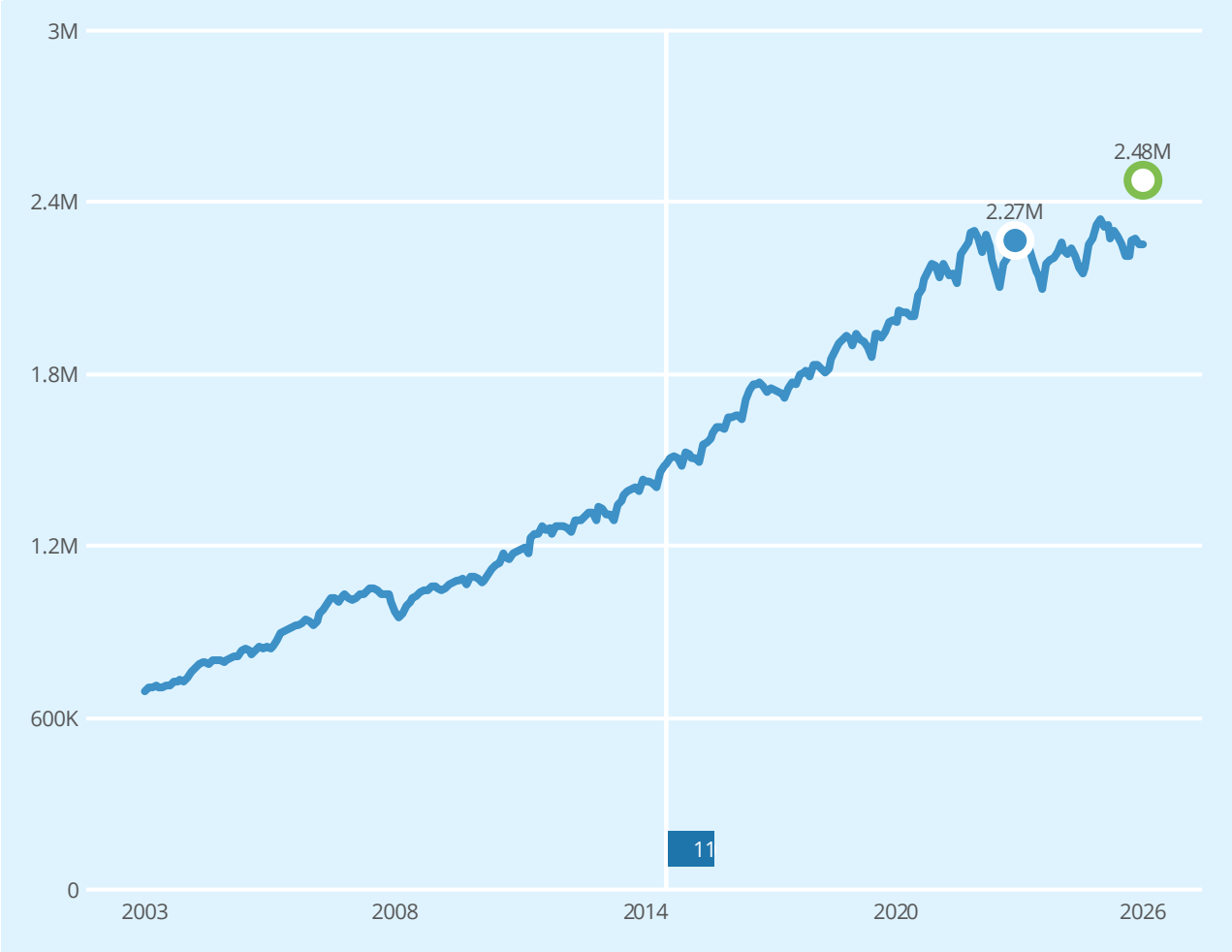
Kjeller: vaskerom, bod, bod. 1. etg 2 sov 2. etg: gang, bad, soverom, soverom, stue, kjøkken. Loft: bod. Kjøkken 22 Badet 26

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.02.2023	17.04.2023	24.05.2023	2 135 000	2 100 000	166 402	2 266 402	12

12 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 1709 SARPSBORG nå

25
leiligheter til salgs

2.4M
2.3M
2 254 000 Prisantydning i snitt
2.2M
2.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i 1709 SARPSBORG siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2.3M
2 247 000 Prisantydning i snitt
2 215 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 952 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

37 576 Hulderveien 8 Totalpris 2 480 000

36 589 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, borettslag
Hulderveien 8
1709 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 09/04/2026

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:1, Bnr: 4134
Hjemmelshaver:	Kim Thon
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	15
Byggeår:	1964
Tomt:	Felles festet 6903,8 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kim Thon
Befaringsdato:	25.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt med asfalt foran inngangspartiet. Store plenarealer og varierende beplanting for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er konstruert i betong og ligger hovedsakelig under terreng. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger er oppført i bindingsverk med ukjent mengde isolasjon. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2008-2010. Saltak konstruert i tre, kaldt lagringsloft over 2.etasje. Yttertak er tekket med betongtakstein. Felles inngang og trappegang. Leiligheten ligger i 2.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har overflater, innredninger og installasjoner med varierende alder og tilstand og det kan planlegges noen fornyinger og noe vedlikehold. Badet har en alder som tilsier at rehabilitering kan planlegges. Nyere kjøkken har noen avvik, men fremstår funksjonelt. 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:
-Elektriske ovner
-Vedfyring i lukket vedovn.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert.
-Brannslukkingsapparat er plassert i stuen.
-Boligen er ikke inndelt i brannceller etter krav i gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet og dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligopplysninger fra borettslaget

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

ENTRÉ 6,0m²: malt panel, takess, laminat
BAD 3,5m²: tapet, slett malt, belegg
SOVEROM VED ENTRÉ 6,7m²: tapet, takess, laminat
KJØKKEN 7,2m²: mdf-plater/kitchenboards, takess, laminat
STUE 28,6m²: tapet, takess, parkett
SOVEROM VED STUE 12,1m²: tapet, takess, 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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2020:
-Dagens kjøkkeninnredning ble montert. Utført av tidligere eier. Årstall noe usikkert.

2025/26:
-Det opplyses at det har blitt utført rørfornying i hele boligen. Utført i regi av borettslaget.
-Byttet toalett, vask/batteri på badet - montert av samme rørleggerne som gjorde rørfornyingen.

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:
6000 kr i mars 2026.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 2.etg	66			10
Bod i kjeller		10		
SUM BYGNING	66	10		10
SUM BRA	76			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETASJE: entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.

BRA-e:

KJELLER: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,36-2,44 meter.

KJELLER:
-Det ble fremvist 2 tilhørende boder i kjeller som hver er på 5m².

LOFT.
-Det ble fremvist tilhørende bod på loftet. Denne har for lav takhøyde til å medregnes i BRA-e.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og møblert. En del lagring i rommene.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Kim Thon, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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

09/04/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER:
Tapet på vegger og slett malt tak.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Krøller i hjørner og løs tapet nederst mot belegg tilsier at gjenstående forventet brukstid for tapet kan anses som kort. Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer. Forholdene og alder gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Innredning har noen sprekker og løs laminering. Dette vil føre til svelling og skader ved vannsøl eller lignende.
-Badet har ikke avtrekk. Avtrekk sammen med tilluft fra tilstøtende rom er vesentlig for å redusere risikoen for fuktskader i rom med tidvis høy tilførsel av fuktighet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk er plassert mellom dusj og servant.

Merknader:
-Det måles fall mot sluket på store deler av gulvet, men deler av gulvet har flate partier som gjør at vann kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. Oppbrett på belegg i ytterkanter sikrer mot lekkasjer ut.
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Beleggets alder tilsier også økt risiko for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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 var allerede boret hull i tilstøtende vegg fra entré og vegg fra kjøkken var dels åpen. Hullboring var ikke nødvendig. Områdene ble sjekket og fuktmålt uten å påvise fukt eller tegn til lekkasjer fra badet.

Merknader:
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Beleggets alder tilsier også økt risiko for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
-Krøller i hjørner og løs tapet nederst mot belegg tilsier at gjenstående forventet brukstid for tapet kan anses som kort. Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer. Forholdene og alder gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Alder og tilstand tilsier at det kan planlegges rehabilitering av badet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

VENTILATOR:
Trekker svakt ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med profilerte fronter og glass i flere overfronter
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på deler av vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert platetopp og stekeovn

Merknader:
-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.
-Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.
-Det er svelling og fuktskade under benkeplaten ved kum og oppvaskmaskin og på sokkel mot gulv. Dette kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom og innredninger har varierende alder og tilstand.

Merknader:
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Punktvis knirk i gulv som følge av alder og bevegelser mellom gulvdekke og undergulv/konstruksjon.
-Stedvis rifter og løs tapet. Aldersslitasje og kort gjenstående forventet brukstid.
-Synlig planavvik på deler av himlinger og gulv.
-Årsak til overnevnte forhold er alders- og bruksslitasje og bevegelser i bygget over tid. Konsekvens er hovedsakelig estetisk, men tilsier at fornyinger kan planlegges.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2008-2010. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

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

Merknader:
-Enkelte beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Punktvis avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Vedlikehold kan planlegges.
-Stedvis er det ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader er til stede.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BALKONG 10m²:
Utgang fra stue til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot fundamenter i grunnen. Tilfaregulv av trevirke over tekket undergulv.

-Konstruksjonen framstår stabil.
-Kontroll av underliggende tekking og avrenning kunne ikke utføres.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming og dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at rekkverket har redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med rekkverk som er bygget etter dagens krav.

Merknader:
-Gulvbord ligger tett og dette reduserer vannavrenning og øker slitasje på trevirket.
-Trevirke og overflater på gulv og rekkverk har slitasje, oppsprekking og avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råte og redusert stabilitet over tid. Vedlikehold kan påregnes.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør) av varierende alder. Avløpsrør av støpejern og noen plastrør. Det opplyses at det er utført rørfornying i eldre støpejernsrør.

-Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerer ved test på befaring. Kranen er gammel og noe tung å vri.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Det opplyses at det er utført rørfornying av alle vann- og avløpsrør i bygningen, men dette er ikke dokumentert. Dokumentasjon bør fremskaffes.
-Enkelte vannrør av kobber er av eldre type. Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-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.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 101 liter fra 2020. Plassert i skap under kjøkkenbenk. Det er lagt inn understøtting under skapbunn for å tåle tyngden av berederen.

Merknader:
-Vannrør av plast er koblet direkte på berederen. Plastrør skal normalt ikke tilkobles direkte til varmtvannsbereder, da høy temperaturbelastning nær berederen kan gi redusert levetid og økt fare for skade/lekkasje.
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og yttervegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Ventilator på kjøkken 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. Ventilatoren trekker også svakt ved test med papirark.
-Badet har ikke avtrekk. Rom med høy fuktbelastning må ha avtrekk for å redusere risikoen for fuktskader over tid.
-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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 20.2.2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 9 kurser inkludert overbelastningsvern. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg og noe skjult.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg 20.2.2015
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:
-Deler av kabler er dekket av maling og tapet og dette reduserer mulighet for å avdekke eventuelle skader eller indikasjoner på termiske skader.
-En kabel i boden er mangelfullt festet. Løse kabler kan svekke koblinger og isolasjon av kabler og føre til varmeutvikling over tid.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko 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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger så er stuen utvidet ved at vegg mellom stue og soverom er flyttet. Endringen anses ikke som søknadspliktig.
-Balkong er bygget større en hva som er vist på tegninger.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for 6 stk 4-mannsboliger. Datert 06.02.1965.
-Ferdigattest er gitt - Reparasjon av bygningsteknisk installasjon - gnr 1 bnr 4134 - Hulderveien 8 - Hulderveien 10 og Smørbukkveien 3. Datert 02.03.2015.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Krøller i hjørner og løs tapet nederst mot belegg tilsier at gjenstående forventet brukstid for tapet kan anses som kort. Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer. Forholdene og alder gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Innredning har noen sprekker og løs laminering. Dette vil føre til svelling og skader ved vannsøl eller lignende.
-Badet har ikke avtrekk. Avtrekk sammen med tilluft fra tilstøtende rom er vesentlig for å redusere risikoen for fuktskader i rom med tidvis høy tilførsel av fuktighet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det måles fall mot sluket på store deler av gulvet, men deler av gulvet har flate partier som gjør at vann kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. Oppbrett på belegg i ytterkanter sikrer mot lekkasjer ut.
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Beleggets alder tilsier også økt risiko for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Beleggets alder tilsier også økt risiko for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
-Krøller i hjørner og løs tapet nederst mot belegg tilsier at gjenstående forventet brukstid for tapet kan anses som kort. Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer. Forholdene og alder gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Alder og tilstand tilsier at det kan planlegges rehabilitering av badet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.
-Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.
-Det er svelling og fuktskade under benkeplaten ved kum og oppvaskmaskin og på sokkel mot gulv. Dette kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.

3.1 Andre rom

-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Punktvis knirk i gulv som følge av alder og bevegelser mellom gulvdekke og undergulv/konstruksjon.
-Stedvis rifter og løs tapet. Aldersslitasje og kort gjenstående forventet brukstid.
-Synlig planavvik på deler av himlinger og gulv.
-Årsak til overnevnte forhold er alders- og bruksslitasje og bevegelser i bygget over tid. Konsekvens er hovedsakelig estetisk, men tilsier at fornyinger kan planlegges.

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

-Enkelte beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Punktvis avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Vedlikehold kan planlegges.
-Stedvis er det ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader er til stede.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Gulvbord ligger tett og dette reduserer vannavrenning og øker slitasje på trevirket.
-Trevirke og overflater på gulv og rekkverk har slitasje, oppsprekking og avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råte og redusert stabilitet over tid. Vedlikehold kan påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det opplyses at det er utført rørfornying av alle vann- og avløpsrør i bygningen, men dette er ikke dokumentert. Dokumentasjon bør fremskaffes.
-Enkelte vannrør av kobber er av eldre type. Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-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.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

6.2 Varmtvannsbereder

-Vannrør av plast er koblet direkte på berederen. Plastrør skal normalt ikke tilkobles direkte til varmtvannsbereder, da høy temperaturbelastning nær berederen kan gi redusert levetid og økt fare for skade/lekkasje.
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

6.3 Ventilasjon

-Ventilator på kjøkken 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. Ventilatoren trekker også svakt ved test med papirark.
-Badet har ikke avtrekk. Rom med høy fuktbelastning må ha avtrekk for å redusere risikoen for fuktskader over tid.
-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.
193260049

Selger 1 navn
Kim Thon

Gateadresse
Hulderveien 8

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1709

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

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: 193260049

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornying av rør i hele borettslaget vinter 25/26
Arbeid utført av	Vestfold Rørfornying

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	Fornying av rør i hele borettslaget vinter 25/26
Arbeid utført av	Vestfold Rørfornying

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av lys over vask på badet
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført el-kontroll i begynnelsen av 2025. Elektriker rettet opp feil (lys over speil på badet og tetning inne i sikringsboks)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee Charge-lader i carporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260049

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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: 193260049

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: 193260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Thon	773aafbeab7c047013143b146809094ae6d14f92	27.03.2026 09:58:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260049

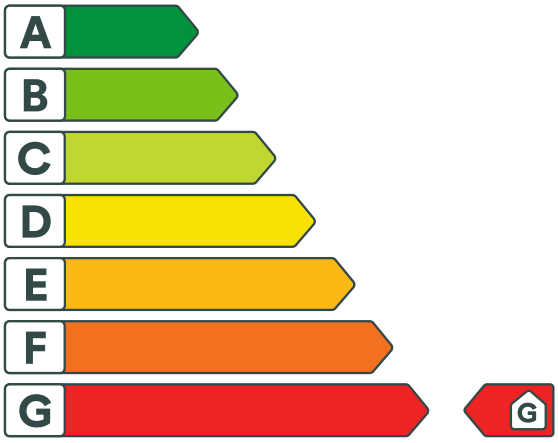
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Hulderveien 8, 1709 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281029**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **367966**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **4134**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **372,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **385,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 441 kWh**

Hulderveien 8, 1709 SARPSBORG

Detaljering

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

Hulderveien 8, 1709 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hulderveien 8

Nabolaget Kurlandsletta/Sabelberget - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	4 min 0.4 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	17 min 1.5 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	22 min 2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	15 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg sykehjem Linje 13	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	5 min 0.4 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	9 min
Kiwi Kurland	12 min

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

Lande Senter	19 min
Boots apotek Lande	19 min
Sarpsborg Vinmonopol	22 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	5 min
Kurland skole	7 min
SATS Sarpsborg	23 min
SATS Tunejordet	5 min

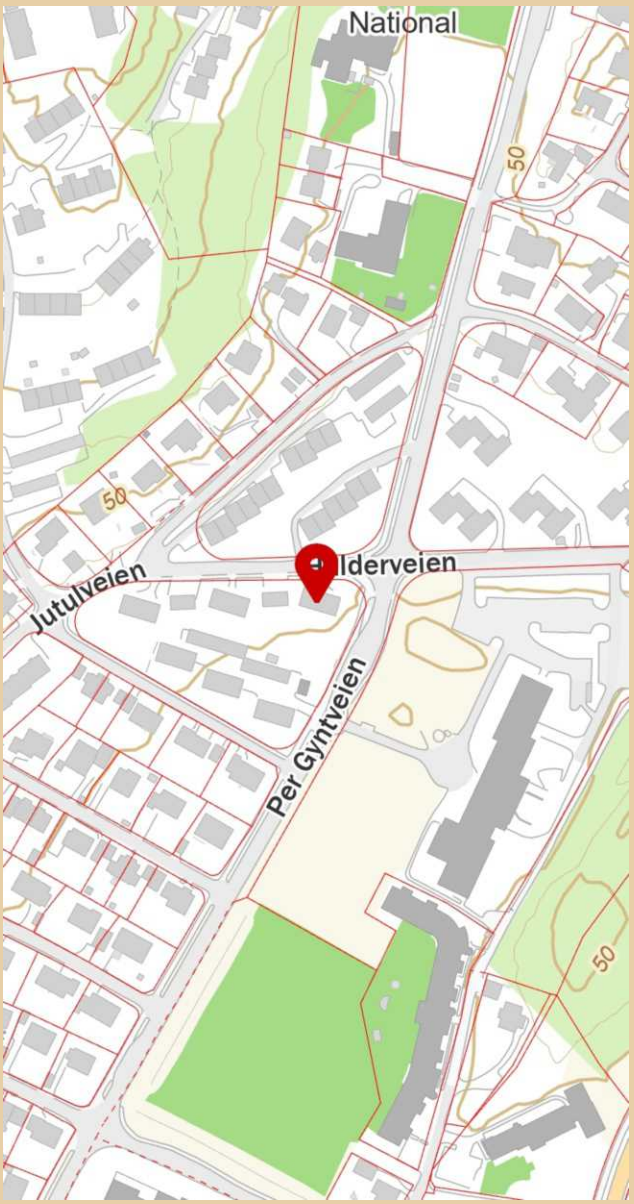
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- 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

Boligopplysninger:

Hulderveien Borettslag		Vår ref.:	31/15
Hulderveien 8		Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG		Eiere:	Kim Thon
Organisasjonsnr:	965 635 815	Andelsnr:	15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 000

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 109
	Avdrag	622
	Felleskostnader - 1	4 269

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	231 533	Gjeld siste årsoppg.:	234 451
Klient ajourf. lån:	5 346 871,39	Klient gj. s. årsoppg.:	5 413 551

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130815632, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 19.03.2026: 5.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 57
- Saldo per 19.03.2026: 2 944 448
- Andel av saldo: 127 502
- Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.03.2040)

Lånenummer: 12139350780, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 19.03.2026: 5.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 75
- Saldo per 19.03.2026: 416 172
- Andel av saldo: 18 021
- Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 15160662600, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 19.03.2026: 5.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 118
- Saldo per 19.03.2026: 1 986 251
- Andel av saldo: 86 010
- Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørk Svava Ingolfsdottir
Adresse:	Smørbukkveien 3
Postnr/-sted:	1709 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 41294651
E-post:	hulderveienblag31@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	234 451	Andre inntekter:	2 879
Annen formue:	25 502	Utgifter:	10 754		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	10 300
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

Boligopplysninger:

Hulderveien Borettslag	Vår ref.:	31/15
Hulderveien 8	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Kim Thon
Organisasjonsnr: 965 635 815		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964		
Gårds/bruksnr:	1/4134		
Bygningstype:	Firmannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	6899
Årlig festeavgift:	6 668,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87376861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.04.1964	Første innflytting:	01.10.1964	SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplasser ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				
Fasiliteter:					

Annen informasjon:

Hulderveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 19.05.2025 kl. 17:00

Sted: I borettslaget

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

3 Valg

3.1 Valg av styremedlem for restperiode

3.2 Valg av varamedlem

05.05.2025

Hilsen styret i Hulderveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Innkomne saker

3. Valg

3.1 Valg av styremedlem for restperiode

Hege-Yvonne Bøe har flyttet og ønsker og gi seg som styremedlem

Forslag til nytt styremedlem: Varamedlem Anne Helene Finskud. Blir Anne Helene valgt må det også velges et nytt varamedlem

3.2 Valg av varamedlem

Hilde Johannessen stiller som kandidat hvis Anne Helen Finskud blir valgt inn som styremedlem.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Skatteetaten

Dato
14.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 965 635 815 Andelsnr 15

Eiendommens adresse:

Hulderveien 8, 1709 SARPSBORG

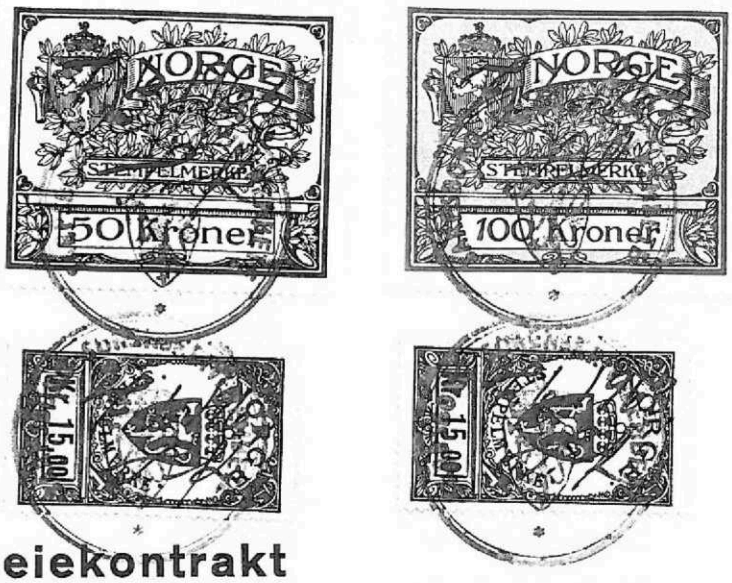
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 625 579
Som sekundærbolig:	kr 2 502 314

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Dagbok nr. 939 1963
Dbf. 76 11.20.
Sarpsborg sorenskriverembete

Hulderveien 8, 10 og 12.
Smörbukkveien 1, 3 og 5.



Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

Hulderveien Borettslag A/L,

født den og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 7. desember 1962. Den har et areal på 6884,70 kvm., og er gitt matr.nr. 4134.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1. juni 1963.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.

2. Leieavgiften er kr. 688,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til — i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse — å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved bebyggelse av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til godkjenning.
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.

5. Leieretten kan ikke overdras før tomta er bebygget.
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trenges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på husene skal,
   a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
   b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   c. Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

**

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 6. juni 1963.

Som grunneier: Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE HULDERVEIEN BORETTSLAG

Svein Andersen Arnljot Arnesen Tore Gjerstad
Ordfører Rådmann
Torid Johansen

Pkt. nr. 939 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 7/6 1963
Anmerket i grunnboken - ~~personregistret~~ - og innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 10,- bet.
~~Heftelser anmerkes mot gebyr kr. 2,-~~
Anmerkes: A.d.

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
938 801 363
org.nr./fødselsnr.

PÅTEGNING TIL FESTEKONTRAKT

Gnr 1 bnr 4134 – Hulderveien borettslag

i Sarpsborg kommune

Festekontrakten for gnr 1 bnr 4134 i Sarpsborg kommune, tinglyst 07.06.1963, dbnr 939, løp ut i 2013.

Festekontrakten forlenges i ytterligere 50 år, i henhold til den opprinnelige festekontraktens pkt. 1.

Festeavgiften utgjør kr 4 997,- pr. år. Festeavgiften reguleres iht KPI – neste gang i 2023.

Doknr: 263820 Tinglyst: 01.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sarpsborg, den 24.02.2014

For bortfester:

Sarpsborg kommune
Org.nr. 938801363

ORDFØREREN I SARPSBORG

For fester:

ANNETTE BRUDALEN

Hulderveien borettslag
Org.nr. 965635815

X KRISTIAN AGNALT

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

ORDENSREGLER
FOR
HULDERVEIEN BORETTSLAG (Sarpsborg)

Sist revidert på generalforsamling 26. mars 2025.

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700 på hverdager og ro frem til 10.00 og etter kl.22.00 på lør, søn og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Alle feil, mangler og avvik skal straks meldes til styret.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Det skal ikke ligge rot rundt balkong og plattinger. Balkongen/plattingen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Gassbeholdere oppbevares på veranda. Dette på grunn av brannsikkerhet.
- Alle sluk og vannlåser i leiligheten rengjøres jevnlig.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende (se pkt 7).

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass, metall og annet avfall skal leveres til godkjent mottak.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Glass og metall har egen beholder. Matavfall har egne beholder.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

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

5. Kjøring og parkering

Det skal kun parkeres på oppmerkede plasser, og ellers ute på kommunal vei. Dersom man eier flere biler, skal disse parkere bak hverandre. Det oppfordres til at man parkerer slik at det ikke er til hinder for andre.
Kortidsparkering foran inngang er kun tillatt i forbindelse med av – eller pålessing eller nødvendig nyttekjøring.
Det er ikke tillatt å parkere campingbil, campingvogn, båthengere osv på borettslagets fellesarealer. Unntak for dette gjelder ved kortidsparkering for av- og pålessing.
Borettslaget har egne regler for bruk av carport.

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

- Det er ikke tillat med å sette opp trampoliner.
- Plaskebasseng/vannbasseng skal ikke settes opp mot husveggen. Eier har ansvar og tilsyn med bassenget. Basseng tømmes etter bruk.
- Oppsett av parabolantenner, varmepumper, og markiser skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad. I slike tilfeller kan styret fastsette plassering og fargevalg.
- Varmtvannsbeholder skal plasseres i egen leilighet evt i egen bod i kjeller.
  Det er ikke tillatt å plassere varmtvannsberedere i fellesareal i kjelleren.
  Strøm til varmtvannsbeholder, vaskemaskiner skal tilkobles egen strømmåler for egen leilighet.
- Lading av el-sparkesykkel, el-ståbrett eller lignende skal ikke forekomme i fellesareal, eller bod på grunn av brannfare. Lading skal ikke forekomme om natten. Lading skal skje under tilsyn.

8. Brudd på ordensreglene

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

Arbeid som er igangsatt før godkjennelse fra styret foreligger, kan styret kreve å få fjernet på andelseiers bekostning.

Regler for bruk av carport

- Det er kun anledning til å leie ut carporten til andre andelseiere i laget. Før dette gjøres, skal det sendes søknad til styret. Styret har ingenting med selve leieavtalen å gjøre. Ved salg vil hver og en av carportene følge leiligheten.

- Andelseier plikter å rette seg etter de påbud og regler som gjelder for eiendommen.

- Andelseier må behandle carporten med tilbørlig aktsomhet.

- Andelseier må erstatte all skade som skyldes ham selv, personer i hans husstand eller andre han har gitt adgang til carporten for øvrig.

- Det er kun lov å huse motorisert kjøretøy og sykler i carporten, denne skal ikke brukes som annen lagringsplass.

- Andelseieren må ha styret sitt skriftlige samtykke til alle endringer eller montering av innretninger. Slike endringer må ikke medføre ulemper for de øvrige brukerne eller påføre økte kostnader.

- Andelseieren plikter å parkere i sin tildelte carport slik at parkeringen ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne.

- Borettslaget forsikrer alle carporter.

- Borettslaget er ansvarlig for all vedlikehold av carportene.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hulderveien Borettslag tirsdag 17.03.2026 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 8
Antall fullmakter: 2
Antall stemmer: 10

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 2

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Holt og Anett Helen Thøgersen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

4. Innkomne saker

4.1 Brannstige

Hei!

vi har ikke brannstige i Smørbukkveien 1. jeg har sett andre bygg har det, men ikke vårt.

Forslag til vedtak:Sette inn brannstige til oss i 2. etasje
Styrets innstilling:Styret syns dette er en god ide men på nåværende tidspunkt kan vi ikke ha store utgifter.

Vedtak:
Styret innhenter tilbud på brannstiger.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:
Kr. 58 700,- til internfordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Bjørk Svava Ingolfsdottir er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørk Svava Ingolfsdottir

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Helene Finskud er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Anja-Helene Vilhelmsen Bergmeister

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Hilde Johannessen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Johannessen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Utgår

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

Vedtak:
Delegat: Bjørk Svava Ingolfsdottir

Varadelegat: Anja-Helene Vilhelmsen Bergmeister

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Hulderveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Henning Stang (sign.)	18.03.2026
Sekretær	Lars Henning Stang (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Kristine Holth (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Anett Helen Thøgersen (sign.)	18.03.2026

Hulderveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 17.03.2026 kl. 17:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Brannstige

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

04.03.2026

Hilsen styret i Hulderveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Brannstige

Hei!

vi har ikke brannstige i Smørbukkveien 1. jeg har sett andre bygg har det, men ikke vårt

Forslag til vedtak: Sette inn brannstige til oss i 2. etasje

Styrets innstilling: Styret syns dette er en god ide men på nåværende tidspunkt kan vi ikke ha store utgifter.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Bjørk Svava Ingolfsdottir
Styremedlem, Kim Thon
Styremedlem, Anne Helene Finskud
Varamedlem, Hilde Johannessen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Bjørk Svava Ingolfsdottir er på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Helene Finskud er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Hilde Johannessen er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Hulderveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Hulderveien Borettslag for 2025

Hulderveien Borettslag, org.nr. 965635815 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Hulderveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 24 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Bjørk Svava Ingolfsdottir, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kim Thon, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Helene Finskud, Valgt fra 19.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Hilde Johannessen, Valgt fra 19.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Borettslaget hadde et stort rørfornyingsarbeid som startet i september og varte til oktober arbeide utføre Vestfold Rørfornying AS.Vi fikk god hjelp fra SOBBL teknisk avdeling der Glenn Eriksen var prosjektleder.

Storm Elektro satte opp trefase stikkontakt på grunn av rørfornyingens arbeid.

Vi har hatt elektriker firmaet Fredrikstad Elektro AS som satte nye taklamper i Hulderveien 12.og ny bryter.

Snekker Andreas Etiq utførte arbeid i Smørbukkveien 1.på utvendige trapp og balkong som måtte rettes opp og i Smørbukkveien 5.måtte snekker bytte ut råtne planker på utvendig balkong.I Hulderveien 12.måtte snekker feste vindus brett som hadde blåst ned og de som var løse festet snekker.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

På befaringen som var i forbindelse med rørfornyingen fant rørleggerne ut at vannrørene i Hulderveien 8.er veldig gamle og i dårlig forfatning de et vi nødt til å utbedre.Dette gjelder vannrørene som ligger fra kjeller og opp i alle leilighetene.

Styret ønsket å ha dugnad på vårparten og håper at flesteparten er villig til å stille opp vi skal rydde rundt alle bygningen og i hagen

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2026

Resultatregnskap for Hulderveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 182 960	1 043 568	1 183 000	1 250 000
Innkrevde kostnader finans		386 256	374 400	339 600	461 700
Andre inntekter	1	1 575	0	0	0
Sum inntekter		1 570 791	1 417 968	1 522 600	1 711 700
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	22 176	21 168	24 600	24 600
Styrehonorar	3	57 000	55 000	57 000	58 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		11 164	10 740	11 000	13 900
Revisjonshonorar	4	4 500	4 375	4 800	4 800
Forretningsførerhonorar		75 354	72 338	75 400	77 600
Vaktmester		47 560	46 535	48 400	55 800
Renhold		0	4 688	0	0
Drift og vedlikehold	5	2 565 785	221 962	150 000	110 000
TV/internett		186 611	168 224	175 000	178 300
Forsikringer		133 231	110 217	129 000	149 200
Kommunale avgifter		373 795	275 346	345 000	385 000
Eiendomsskatt		80 862	80 862	80 900	80 900
Festeavgift		6 668	6 668	6 700	6 700
Kostnader strøm, energi		25 474	25 092	30 000	30 000
Andre driftskostnader	6	22 019	36 453	45 200	40 200
Sum kostnader		3 612 198	1 139 666	1 183 000	1 215 700
Driftsresultat		-2 041 407	278 302	339 600	496 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		11 937	10 795	0	0
Renteinntekter		54 529	41 386	0	0
Rentekostnader		248 314	205 972	194 400	273 300
Sum finansielle poster		-181 849	-153 791	-194 400	-273 300
Resultat		-2 223 256	124 511	145 200	222 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 223 256	124 511	0	0

Balanse for Hulderveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	2 121 418	2 121 418
Garasjer / carporter	8, 12	1 782 308	1 782 308
Sum anleggsmidler		3 903 726	3 903 726
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	9	155 254	161 997
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		610 839	1 085 209
Konto for skattetrekk-bundne midler		951	843
Sum omløpsmidler		767 044	1 248 049
SUM EIENDELER		4 670 770	5 151 775

Balanse for Hulderveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		-1 093 383	1 129 873
Sum egenkapital	10, 11	-1 090 983	1 132 273
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	5 346 871	3 505 484
Borettsinnskudd	13	235 200	235 200
Sum langsiktig gjeld		5 582 071	3 740 684
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 887	0
Leverandørgjeld		160 173	273 783
Skyldig off. myndigheter		1 809	1 676
Påløpte renter		1 480	1 092
Annen kortsiktig gjeld	14	4 334	2 268
Sum kortsiktig gjeld		179 682	278 819
Sum gjeld		5 761 753	4 019 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 670 770	5 151 775

Hulderveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Bjørk Svava Ingolfsdottir	Kim Thon	Anne Helene Finskud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	969 230	1 012 054
Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 223 256	124 511
Avdrag lån	-158 612	-167 335
Nytt Lån	2 000 000	0
Årets endring av disponible midler	-381 868	-42 824
Disponible midler	587 362	969 230

Omløpsmidler	767 044	1 248 049
Kortsiktig gjeld	-179 682	-278 819
Disponible midler	587 362	969 230

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	1 575	0
Sum	1 575	0

Klaffventil, teleskop og karmlist viderefaktuert.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	19 800	18 900
5092 Feriepenger	2 376	2 268
Sum	22 176	21 168

Borettslaget har en deltidsansatt som vasker i borettslaget og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Antall årsverk: 0,1

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	2 516 234	166 754
6603 Vedlikehold uteområde	49 551	55 208
Sum	2 565 785	221 962

Vedlikehold bygning: Borettslaget har gjennomført rørfornying. Vestfold Rør AS har bistått med dette. VA separering ut til tomtegrense (VA separering innebærer å skille spillvann fra overvann i to separate rørledninger i stedet for felles avløp. Reduserer risikoen for tilbakeslag av kloakk i kjellere), reparering av råteskade rekkverk og oppretning trapp.
Vedlikehold uteområde: Vintervedlikehold som snøbrøyting og strøing. Innkjøp av blomster til fellesareal.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6490 Leie Container	9 120	5 159
6491 Leie maskiner/lift	0	2 234
6500 Verktøy og redskap	0	7 165
6540 Kontorutstyr	0	1 199
6550 Driftsmateriell	399	7 810
6800 Kontorrekvisita	456	499
7400 Kontingent	1 823	1 817
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 024	1 715
7771 Diverse purregebyr og renter	-172	-225
7790 Andre driftskostnader	2 619	6 455
Sum	22 019	36 453

Konto 7790 Andre driftskostnader består av gave til styremedlem, samt innkjøp av julekrans.

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år	1964
Kostpris	1 017 453
Rehabilitering	1 103 965
Bokført verdi 31.12	2 121 418

Tomt gnr.1 bnr. 4134, Sarpsborg kommune ble kjøpt i 1964 og inngår i kostpris bygninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Garasjer/Carporter

Ankaffet år	2015
Kostpris	1 782 308
Bokført verdi 31.12	1 782 308

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

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	155 254	161 997
Sum	155 254	161 997

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	1 132 273	1 007 762
Årets resultat	-2 223 256	124 511
Egenkapital 31.12.	-1 090 983	1 132 273

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12139350780	12130815632	12117710945	15160662600
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015	2010	2025
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.70 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	30.03.2040	30.12.2024	30.06.2055
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	4 450 000	400 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	428 525	3 076 959	0	0
Avdrag i perioden:	12 353	132 511	0	13 749
Opptak i perioden:	0	0	0	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	416 172	2 944 448	0	1 986 251

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	231 533	2 778 396
	12	214 040	2 568 480

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1964 kr 235 200.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2912 Interimskonto utlegg	1 958	0
2940 Skyldige feriepenger	2 376	2 268
Sum	4 334	2 268

Resultat og balanse med noter for Hulderveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hulderveien Borettslag

Styreleder	Bjørk Svava Ingolfsdottir (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Kim Thon (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Anne Helene Finskud (sign.)	09.02.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hulderveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hulderveien Borettslag som viser et underskudd på kr 2 223 256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 9. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Hulderveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 26.03.2025 kl. 17:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Fjerne punkt 5-3 i vedtektene vedr. gassbeholdere
- 4.2 Endring av vedtekter punkt 6-4 angående levegg
- 4.3 Endring av ordensreglene punkt 3.
- 4.4 Endring av ordensreglene punkt 4.
- 4.5 Nytt kulepunkt i ordensreglene punkt 7.
- 4.6 Endring av ordensreglene punkt 7.

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

18.03.2025

Hilsen styret i Hulderveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fjerne punkt 5-3 i vedtektene vedr. gassbeholdere

Gassbeholdere skal i henhold til dagens vedtekter oppbevares i det lille huset ved hengeren.

Styret foreslår å fjerne punktet i vedtektene. Det er planlagt å fjerne boden, i tillegg til at styret ikke ønsker at gassbeholdere skal oppbevares i nærheten av der det lades el-biler.

Styret foreslår at oppbevaring av gassflasker kun reguleres i ordensreglene.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 5-3 vedr. gassbeholdere fjernes.

4.2 Endring av vedtekter punkt 6-4 angående levegg

Styret ønsker å presisere retningslinjene ved oppsett av levegg.

Forslag til nytt avsnitt i vedtektenes punkt 6-4:

"Leveggene skal være like i hele borettslaget og materialet skal være trevirke.
Levegg skal settes opp på ansvarlig måte og skal ikke gå lengre enn verandaens lengde.
Leveggen skal ikke forankres i bygningskroppen.
Leveggen er til å skille uteareal mellom de to leilighetene i første etasje.
Leilighetene som deler en levegg har et felles ansvar for vedlikehold, oppsett m.m."

Vi har brukt leveggen som ble satt opp i Hulderveien 12 mellom leilighetene i første etasje med enhets nummer 21 og 22 som mal, og alle skal være lik den.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-4 tillegges teksten i styrets forslag.

4.3 Endring av ordensreglene punkt 3.

Legge til nytt punkt: "**Alle sluk og vannlåser i leiligheten rengjøres jevnlig.**"

Endre punkt: "Alle typer gassbeholdere skal settes i det lille huset ved hengeren. Dette pga. brannsikkerhet. Nøkkel får av styret" til "**Gassbeholdere oppbevares på veranda. Dette på grunn av brannsikkerhet.**"

Forslag til vedtak: Punkt 3. endres i henhold til styrets forslag.

4.4 Endring av ordensreglene punkt 4.

Nytt punkt under avfallshåndtering: "**Glass og metall har egen beholder. Matavfall har egne beholder.**"

Fjerne punktet "lekestativ benyttes på eget ansvar".

Forslag til vedtak: Punkt 4. endres i henhold til styrets forslag.

4.5 Nytt kulepunkt i ordensreglene punkt 7.

"Lading av el-sparkesykkel, el-ståbrett eller lignende skal ikke forekomme i fellesareal, eller bod på grunn av brannfare. Lading skal ikke forekomme om natten. Lading skal skje under tilsyn."

Forslag til vedtak: Nytt kulepunkt tillegges punkt 7. i henhold til styrets forslag.

4.6 Endring av ordensreglene punkt 7.

Dagens ordensregler, første kulepunkt, andre setning: Kan søke styret om vannbasseng (plaskebasseng). Fjerne setningen.

Nytt kulepunkt: "**Plaskebasseng/vannbasseng skal ikke settes opp mot husveggen. Eier har ansvar og tilsyn med bassenget. Basseng tømmes etter bruk.**"

Dagens ordensregler: "Vask av biler må ikke skje nærmere enn 5 meter fra husveggen". Fjerne kulepunktet.

Dagens ordensregler: "Hvis bereder ønsker plassert i fellesareal kjeller, skal det søkes om til styret." Fjerne kulepunktet.

Setningen "varmtvannsbeholder skal aldri plasseres på vaskerom i kjeller" endres til **"det er ikke tillatt å plassere varmtvannsberedere i fellesareal i kjelleren".**

Dagens ordensregler: "Vaskelisten for gang, kjeller må følges". Fjerne kulepunktet.

Forslag til vedtak: Punkt 7. endres i henhold til styrets forslag.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Bjørk Svava Ingolfsdottir
Styremedlem, Hege-Yvonne Bøe
Styremedlem, Kristine Holth
Varamedlem, Anne Helene Finskud

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kristine Holth er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Anne-Helene Finskud er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Hulderveien Borettslag for 2024

Hulderveien Borettslag, org.nr. 965635815 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Hulderveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 24 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Bjørk Svava Ingolfsdottir, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hege-Yvonne Bøe, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kristine Holth, Valgt fra 08.05.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anne Helene Finskud, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

På grunn av gamle og ødelagte vannrør i kjeller og utvendig kran ble nye rør satt opp, og ny utvendig kran i Smørbukkveien 5 på forsiden av huset. I Smørbukkveien 3 ble ødelagt kran på forsiden av huset byttet ut. Arbeidet ble utført av rørleggerfirma Østfold Vann og Varme AS.

Vi fikk alle kjellerne vasket. Arbeidet ble utført av renholderen Hanna.

I Smørbukkveien 1 var det en ødelagt lysbryter i kjeller som ble erstattet med ny. Det var også et fullstendig ødelagt taklys i oppgangen, det ble installert nytt taklys. Arbeid ble utført av firmaet Fredrikstad Elektro AS.

Det ble kjøpt inn blomster i enhetene og fellesarealene. Det ble også kjøpt inn vifteovner til kjellere for å forebygge skade på rørsystemet i løpet av vinteren. Det ble også kjøpt inn snøskuffer der dette manglet.

Låsesmed Holmen reparerte et ødelagt dørhantak i Hulderveien 10 og ett i Smørbukkveien 3. Grandahl Bygg AS har satt opp nye toppbord på balkongene og rettet opp portene på balkongdørene som har nå har fått hjul på seg så de ikke blir skjeve.

Vi har valgt Glenn Eriksen fra Teknisk avdeling i SOBBL til prosjektleder for rørfornying. Han vil bistå med teknisk rådgiving og utarbeide anbudsdokumenter og innhente anbud for rørbehandling. Eriksen vil delta på neste generalforsamling.

Vedlikehold: vask og fjerning av alger fra takstein. Vask og maling av alle utvendige bygninger.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Alt er nevnt under foregående punkt.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Rørfornying og forefallende arbeid på bygninger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.01.2025

Resultatregnskap for Hulderveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 043 568	1 003 104	1 043 500	1 183 000
Innkrevde kostnader finans		374 400	414 864	374 400	339 600
Sum inntekter		1 417 968	1 417 968	1 417 900	1 522 600
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	21 168	15 120	0	24 600
Styrehonorar	2	55 000	52 000	55 000	57 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		10 740	9 464	7 800	11 000
Revisjonshonorar	3	4 375	4 250	4 700	4 800
Forretningsførerhonorar		72 338	71 034	72 500	75 400
Vaktmester		46 535	44 415	46 600	48 400
Renhold		4 688	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	221 962	120 806	180 000	150 000
TV/bredbånd		168 224	159 843	171 000	175 000
Forsikringer		110 217	99 960	112 000	129 000
Kommunale avgifter		275 346	244 921	271 000	345 000
Eiendomsskatt		80 862	80 862	83 300	80 900
Festeavgift		6 668	5 415	5 200	6 700
Kostnader strøm, energi		25 092	20 356	30 000	30 000
Andre driftskostnader	5	36 453	34 696	43 000	45 200
Sum kostnader		1 139 666	963 141	1 082 100	1 183 000
Driftsresultat		278 302	454 827	335 800	339 600
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		10 795	9 484	0	0
Renteinntekter		41 386	31 454	0	0
Rentekostnader		205 972	176 796	204 600	194 400
Sum finansielle poster		-153 791	-135 859	-204 600	-194 400
Resultat		124 511	318 968	131 200	145 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		124 511	318 968	0	0

Balanse for Hulderveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	2 121 418	2 121 418
Garasjer / carporter	7, 10	1 782 308	1 782 308
Sum anleggsmidler		3 903 726	3 903 726
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	161 997	28 037
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 085 209	1 050 445
Konto for skattetrekk-bundne midler		843	681
Sum omløpsmidler		1 248 049	1 079 163
SUM EIENDELER		5 151 775	4 982 889

Balanse for Hulderveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		1 129 873	1 005 362
Sum egenkapital	9	1 132 273	1 007 762
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 505 484	3 672 818
Borettsinnskudd	11	235 200	235 200
Sum langsiktig gjeld		3 740 684	3 908 018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 783	62 513
Skyldig off. myndigheter		1 676	1 330
Påløpte renter		1 092	1 645
Annen kortsiktig gjeld	12	2 268	1 620
Sum kortsiktig gjeld		278 819	67 109
Sum gjeld		4 019 502	3 975 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 151 775	4 982 889

Hulderveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Bjørk Svava Ingolfsdottir Styreleder	Kristine Holth Styremedlem	Hege-Yvonne Bøe Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 012 054	863 048
Endring disponible midler		
Årets resultat	124 511	318 968
Avdrag lån	-167 335	-169 962
Årets endring av disponible midler	-42 824	149 006
Disponible midler	969 230	1 012 054

Omløpsmidler	1 248 049	1 079 163
Kortsiktig gjeld	-278 819	-67 109
Disponible midler	969 230	1 012 054

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	18 900	13 500
5092 Feriepenger	2 268	1 620
Sum	21 168	15 120

Borettslaget har en deltidsansatt som vasker i borettslaget og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Antall årsverk: 0,1

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	166 754	61 582
6603 Vedlikehold uteområde	55 208	59 224
Sum	221 962	120 806

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting og avtale om bekjempelse av mus og rotter via Rentokil. I tillegg har borettslaget utbedret balkonger, skiftet vindu, byttet vannutkaster og fjernet løv.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	750	0
6490 Leie Container	5 159	0
6491 Leie maskiner/lift	2 234	0
6500 Verktøy og redskap	7 165	230
6540 Kontorutstyr	1 199	9 985
6550 Driftsmateriell	7 810	10 160
6800 Kontorrekvisita	499	2 871
6940 Porto	0	38
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 817	1 792
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 715	1 736
7771 Diverse purregebyr og renter	-225	-213
7790 Andre driftskostnader	6 455	6 221
Sum	36 453	34 696

Konto 7790 Andre driftskostnader består av årlig bruksrett HMS-håndbok, innkjøp av oppslagstavle og varslingbrev nye felleskostnader.

Note 6 - Bygninger

Anskaffet år	1964
Kostpris	1 017 453
Rehabilitering	1 103 965
Bokført verdi 31.12	2 121 418

Tomt gnr. 1 bnr. 4134 ble kjøpt i 1964 og inngår i kostpris bygninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Garasjer/Carporter

Ankaffet år	2015
Kostpris	1 782 308
Bokført verdi 31.12	1 782 308

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	161 997	28 037
Sum	161 997	28 037

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	1 007 762	688 794
Årets resultat	124 511	318 968
Egenkapital 31.12.	1 132 273	1 007 762

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12139350780	12130815632	12117710945
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015	2010
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	30.03.2040	30.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	4 450 000	400 000
Lånesaldo 01.01:	439 984	3 200 471	32 364
Avdrag i perioden:	11 459	123 512	32 364
Lånesaldo 31.12:	428 525	3 076 959	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	151 796	1 821 552
	12	140 327	1 683 924

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

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1964 kr 235 200.

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

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	2 268	1 620
Sum	2 268	1 620

Resultat og balanse med noter for Hulderveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hulderveien Borettslag

Styreleder	Bjørk Svava Ingolfsdottir (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Hege-Yvonne Bøe (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Kristine Holth (sign.)	12.02.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hulderveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hulderveien Borettslag som viser et overskudd på kr 124 511. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 25. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Vedtekter

for Hulderveien borettslag org nr. 965635815

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 01.06.04.
Punkt 6 og 7, vedtatt på generalforsamling 10.04.2012
Tillegg punkt 5-1 (2) og nytt punkt 5-3, vedtatt på generalforsamling 07.04.2014

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hulderveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Andelseier skal også vedlikeholde og stå for utskiftning av verandagulv og alt på innsiden av verandaen. (vedtatt 07.04.2014)**

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Gassbeholdere
Alle typer gassbeholdere skal settes i det lille huset ved hengeren. Dette på grunn av brannsikkerhet. Nøkkel lånes av styret. (Vedtatt 07.04.2014)

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER (Vedtatt 2012)

6-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller endre tomtens karakter uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av

innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, boder eller andre antenner, varmepumper, levegger, større lekeapparater, trampoliner m.v.)

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

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

6-2 Vilkår

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

(i)Tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

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

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3)Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4)Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

6-3 Gjennomførte forandringer

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

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

6-4

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp varmepumper, uteplasser/plattinger, markiser, parabolantenner og levegger.

Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:
Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen.. Materialvalg vil være trevirke.
- Plattingen skal ikke gå lenger ut enn verandaens lengde.
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser.

Markiser; styret godkjenner fargevalg.
Varmepumper; styret fastsetter plassering.
Parabolantenner; styret anviser plassering. Det forutsettes at søknaden beskriver særskilte behov.

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

Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår, som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.
Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret. Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

7. UTEAREAL (Vedtatt 2012)

7-1 Fellesareal

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

7-2 Rett til bruk

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

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

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

7-3 Borettslaget og andres rett til bruk

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

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

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

10-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

11. Generalforsamlingen

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

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER
FOR
HULDERVEIEN BORETTSLAG (Sarpsborg)

Sist revidert på generalforsamling 30. mars 2016.

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700 på hverdager og ro frem til 10.00 og etter kl.22.00 på lør, søn og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Alle feil, mangler og avvik skal straks meldes til styret.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Det skal ikke ligge rot rundt balkong og plattinger. Balkongen/plattingen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Alle typer gassbeholdere skal settes i det lille huset ved hengeren. Dette pga brannsikkerhet. Nøkkel fås av styret.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende (se pkt 7).

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass, metall og annet avfall skal leveres til godkjent mottak.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

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

Lekestativ benyttes på eget ansvar.

5. Kjøring og parkering

Det skal kun parkeres på oppmerkede plasser, og ellers ute på kommunal vei. Dersom man eier flere biler skal disse parkere bak hverandre. Det oppfordres til at man parkerer slik at det ikke er til hinder for andre.
Kortidsparkering foran inngang er kun tillatt i forbindelse med av – eller pålessing eller nødvendig nyttekjøring.
Det er ikke tillatt å parkere campingbil, campingvogn, båthengere osv på borettslagets fellesarealer. Unntak for dette gjelder ved kortidsparkering for av- og pålessing.
Borettslaget har egne regler for bruk av carport.

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

- Det er ikke tillat med å sette opp trampoliner. Kan søke styret om vannbasseng (plaskebasseng).
- Oppsett av parabolantenner, varmepumper , og markiser skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad. I slike tilfeller kan styret fastsette plassering og fargevalg.
- Vask av biler må ikke skje nærmere enn 5 meter fra husveggen.
- Varmtvannsbeholder skal plasseres i egen leilighet evt i egen bod i kjeller. Hvis bereder ønskes plassert i fellesareal kjeller, skal det søkes om til styret. Varmtvannsbeholder skal aldri plasseres på vaskerom i kjeller. Strøm til varmtvannsbeholder, vaskemaskiner skal tilkobles egen strømmåler for egen leilighet.
- Vaskelistene for gang, kjeller og loft må følges.

8. Brudd på ordensreglene

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

Arbeid som er igangsatt før godkjennelse fra styret foreligger, kan styret kreve å få fjernet på andelseiers bekostning.

Regler for bruk av carport

- Det er kun anledning til å leie ut carporten til andre andelseiere i laget. Før dette gjøres, skal det sendes søknad til styret. Styret har ingenting med selve leieavtalen å gjøre. Ved salg vil hver og en av carportene følge leiligheten.

- Andelseier plikter å rette seg etter de påbud og regler som gjelder for eiendommen.

- Andelseier må behandle carporten med tilbørlig aktsomhet.

- Andelseier må erstatte all skade som skyldes ham selv, personer i hans husstand eller andre han har gitt adgang til carporten for øvrig.

- Det er kun lov å huse motorisert kjøretøy og sykler i carporten, denne skal ikke brukes som annen lagringsplass.

- Andelseieren må ha styret sitt skriftlige samtykke til alle endringer eller montering av innretninger. Slike endringer må ikke medføre ulemper for de øvrige brukerne eller påføre økte kostnader.

- Andelseieren plikter å parkere i sin tildelte carport slik at parkeringen ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne.

- Borettslaget forsikrer alle carporter.

- Borettslaget er ansvarlig for all vedlikehold av carportene.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hulderveien Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 11

Antall fullmakter: 4

Antall stemmeberettigede: 15

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 3

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Hafthor Hannibalsson og Kristine Holth

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

4. Innkomne saker

4.1 Fjerne punkt 5-3 i vedtektene vedr. gassbeholdere

Gassbeholdere skal i henhold til dagens vedtekter oppbevares i det lille huset ved hengeren.

Styret foreslår å fjerne punktet i vedtektene. Det er planlagt å fjerne boden, i tillegg til at styret ikke ønsker at gassbeholdere skal oppbevares i nærheten av der det lades el-biler.

Styret foreslår at oppbevaring av gassflasker kun reguleres i ordensreglene.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

Avholdt håndsopprekning: 1 Stemte mot og resten for.

Vedtak:
Vedtektenes punkt 5-3 vedr. gassbeholdere fjernes.

4.2 Endring av vedtekter punkt 6-4 angående levegg

Styret ønsker å presisere retningslinjene ved oppsett av levegg.

Forslag til nytt avsnitt i vedtektenes punkt 6-4:

**"Leveggene skal være like i hele borettslaget og materialet skal være trevirke.
Levegg skal settes opp på ansvarlig måte og skal ikke gå lengre enn verandaens lengde.
Leveggen skal ikke forankres i bygningskroppen.
Leveggen er til å skille uteareal mellom de to leilighetene i første etasje.
Leilighetene som deler en levegg har et felles ansvar for vedlikehold, oppsett m.m."**

Vi har brukt leveggen som ble satt opp i Hulderveien 12 mellom leilighetene i første etasje med enhets nummer 21 og 22 som mal, og alle skal være lik den.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 6-4 tillegges teksten i styrets forslag.

4.3 Endring av ordensreglene punkt 3.

Legge til nytt punkt: "**Alle sluk og vannlåser i leiligheten rengjøres jevnlig."**

Endre punkt: "Alle typer gassbeholdere skal settes i det lille huset ved hengeren. Dette pga. brannsikkerhet. Nøkkel får av styret" til "**Gassbeholdere oppbevares på veranda. Dette på grunn av brannsikkerhet."**

Ble godkjent.

Vedtak:

Punkt 3. endres i henhold til styrets forslag.

4.4 Endring av ordensreglene punkt 4.

Nytt punkt under avfallshåndtering: "**Glass og metall har egen beholder. Matavfall har egne beholder."**

Fjerne punktet "lekestativ benyttes på eget ansvar".

Godkjennes.

Vedtak:

Punkt 4. endres i henhold til styrets forslag.

4.5 Nytt kulepunkt i ordensreglene punkt 7.

"Lading av el-sparkesykkel, el-ståbrett eller lignende skal ikke forekomme i fellesareal, eller bod på grunn av brannfare. Lading skal ikke forekomme om natten. Lading skal skje under tilsyn."

Godkjennes

Vedtak:

Nytt kulepunkt tillegges punkt 7. i henhold til styrets forslag.

4.6 Endring av ordensreglene punkt 7.

Dagens ordensregler, første kulepunkt, andre setning: Kan søke styret om vannbasseng (plaskebasseng). Fjerne setningen.

Nytt kulepunkt: "**Plaskebasseng/vannbasseng skal ikke settes opp mot husveggen. Eier har ansvar og tilsyn med bassenget. Basseng tømmes etter bruk."**

Dagens ordensregler: "Vask av biler må ikke skje nærmere enn 5 meter fra husveggen". Fjerne kulepunktet.

Dagens ordensregler: "Hvis bereder ønsker plassert i fellesareal kjeller, skal det søkes om til styret." Fjerne kulepunktet.

Setningen "varmtvannsbeholder skal aldri plasseres på vaskerom i kjeller" endres til **"det er ikke tillatt å plassere varmtvannsberedere i fellesareal i kjelleren".**

Dagens ordensregler: "Vaskelisten for gang, kjeller må følges". Fjerne kulepunktet.

Godkjennes.

Vedtak:

Punkt 7. endres i henhold til styrets forslag.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Kr. 57 000 til internfordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kristine Holth er på valg.

Forslag Kim Thon

Vedtak:
Kim Thon ble valgt.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Anne-Helene Finskud er på valg.

Vedtak:
Anne-Helen Finskud ble valgt.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Utgår

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

Vedtak:
Kim Thon som delegat og Hege-Yvonne Bøe som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 26.03.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Kristine Holth, protokollvitne (sign.)

Hafthor Hannibalsson, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hulderveien Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - I borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 11

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 11

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 2

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Kim Thon og Hege-Yvonne Bøe

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker

3. Valg

3.1 Valg av styremedlem for restperiode

Hege-Yvonne Bøe har flyttet og ønsker og gi seg som styremedlem

Forslag til nytt styremedlem: Varamedlem Anne Helene Finskud. Blir Anne Helene valgt må det også velges et nytt varamedlem

Vedtak:

Anne Helene Finskud ble valgt.

3.2 Valg av varamedlem

Hilde Johannessen stiller som kandidat hvis Anne Helen Finskud blir valgt inn som styremedlem.

Vedtak:

Hilde Johannessen ble valgt

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 19.05.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Kim Thon, protokollvitne (sign.)

Hege-Yvonne Bøe, protokollvitne (sign.)

Vedtekter

for Hulderveien borettslag org nr. 965635815

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 01.06.04.
Punkt 6 og 7, vedtatt på generalforsamling 10.04.2012
Tillegg punkt 5-1 (2) og nytt punkt 5-3, vedtatt på generalforsamling 07.04.2014
Fjernet punkt 5-3 og endret punkt 6-4, vedtatt av generalforsamlingen 26.03.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hulderveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Andelseier skal også vedlikeholde og stå for utskiftning av verandagulv og alt på innsiden av verandaen. (vedtatt 07.04.2014)**

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER (Vedtatt 2012)

6-1 Endringer

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

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

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

6-2 Vilkår

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

(i)Tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

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

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3)Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4)Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

6-3 Gjennomførte forandringer

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

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

6-4

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp varmepumper, uteplasser/plattinger, markiser, parabolantenner og levegger.

Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:
Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen.. Materialvalg vil være trevirke.
- Plattingen skal ikke gå lenger ut enn verandaens lengde.
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser.

Markiser; styret godkjenner fargevalg.
Varmepumper; styret fastsetter plassering.
Parabolantenner; styret anviser plassering. Det forutsettes at søknaden beskriver særskilte behov.

Leveggene skal være like i hele borettslaget og materialet skal være trevirke.
Levegg skal settes opp på ansvarlig måte og skal ikke gå lengre enn verandaens lengde.
Leveggen skal ikke forankres i bygningskroppen.
Leveggen er til å skille uteareal mellom de to leilighetene i første etasje.
Leilighetene som deler en levegg har felles ansvar for vedlikehold, oppsett m.m.

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

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

Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret. Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

7. UTEAREAL (Vedtatt 2012)

7-1 Fellesareal

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

7-2 Rett til bruk

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

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

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

7-3 Borettslaget og andres rett til bruk

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

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

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

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

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

10-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

11. Generalforsamlingen

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

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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:
Hulderveien 8, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4134, andelsnr. 15 i HULDERVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260049

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.
