PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ST. HANSVEIEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

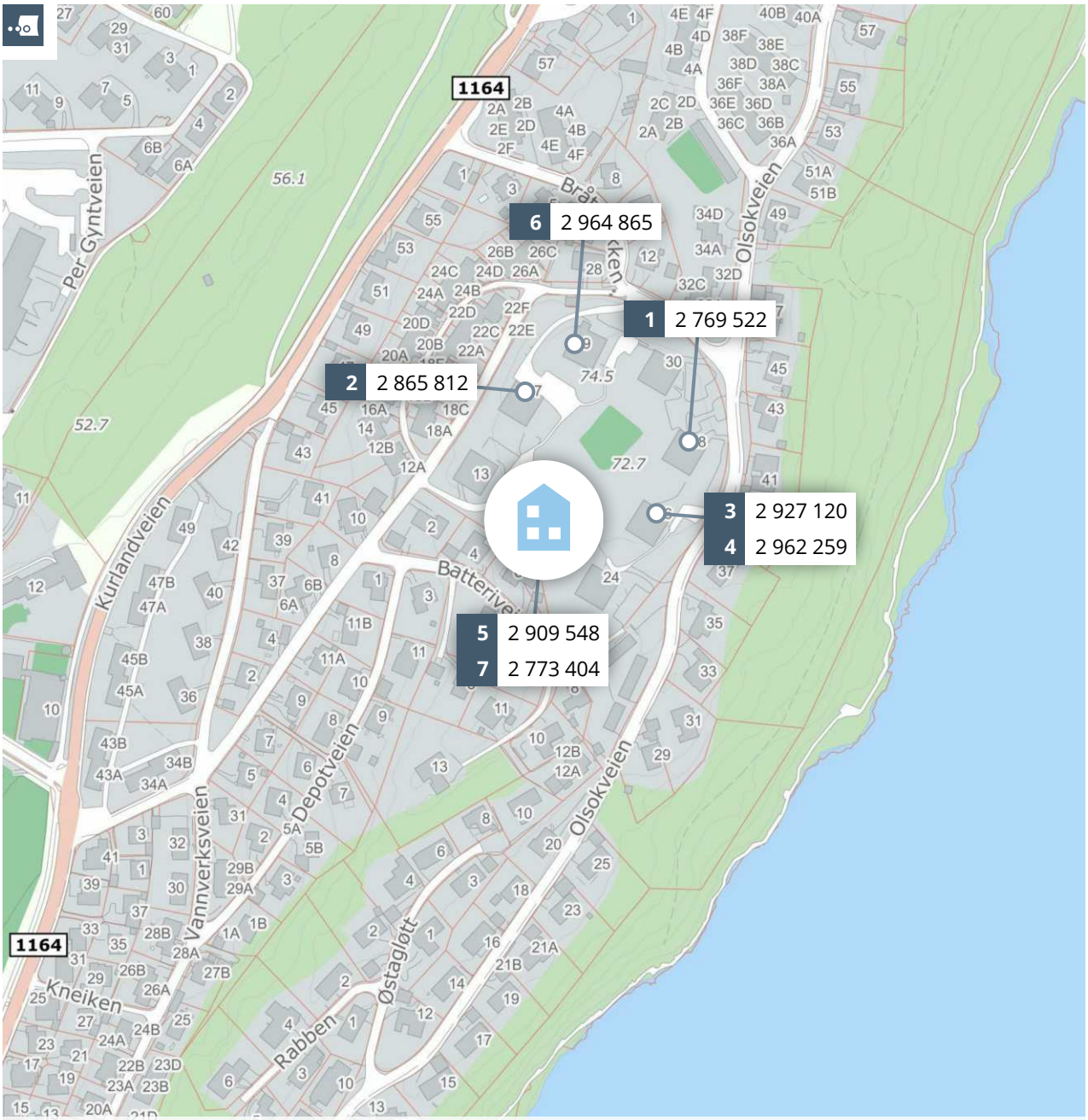
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ST. HANSVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 19.06.2026

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

St. Hansveien 15, 1727 SARPSBORG

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 1 BNR 3431 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS St.Hansveien

Verdivurdert til

2 540 000

355 035	2 895 035	35 366
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	3 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	7 161
Formue	17 989
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olsokveien 28									
	66 m²	1963	1. etg	2 sov	07.11.2025	2 490 000	**2 425 000**	344 522	2 769 522	**41 962**
2	St. Hansveien 17									
	68 m²	1961	3. etg	2 sov	14.01.2025	2 550 000	**2 515 000**	350 812	2 865 812	**42 144**
3	Olsokveien 26									
	68 m²	1963	3. etg	2 sov	07.05.2025	2 590 000	**2 580 000**	347 120	2 927 120	**43 046**
4	Olsokveien 26									
	82 m²	1963	4. etg	3 sov	13.02.2025	2 650 000	**2 600 000**	362 259	2 962 259	**36 125**
5	St. Hansveien 15									
	80 m²	1962	2. etg	2 sov	10.10.2025	2 590 000	**2 550 000**	359 548	2 909 548	**36 369**
6	St. Hansveien 19									
	86 m²	1961	2. etg	3 sov	05.02.2025	2 590 000	**2 600 000**	364 865	2 964 865	**34 475**
7	St. Hansveien 15									
	68 m²	1962	4. etg	2 sov	14.01.2025	2 450 000	**2 425 000**	348 404	2 773 404	**40 785**

Her bor du i grønne og rolige omgivelser, samtidig som sentrum, butikker, skoler og flotte turområder ligger innen kort avstand. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med en stor og lys stue som gir god plass til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater, og de to soverommene gjør boligen godt egnet både for par, småbarnsfamilier og deg som ønsker et ekstra rom til kontor eller gjester. Felleskostnadene inkluderer blant annet oppvarming og varmtvann, noe som gir en enkel og forutsigbar boligøkonomi. Dette er en leilighet som kombinerer komfort, gode bokvaliteter og en svært attraktiv beliggenhet.

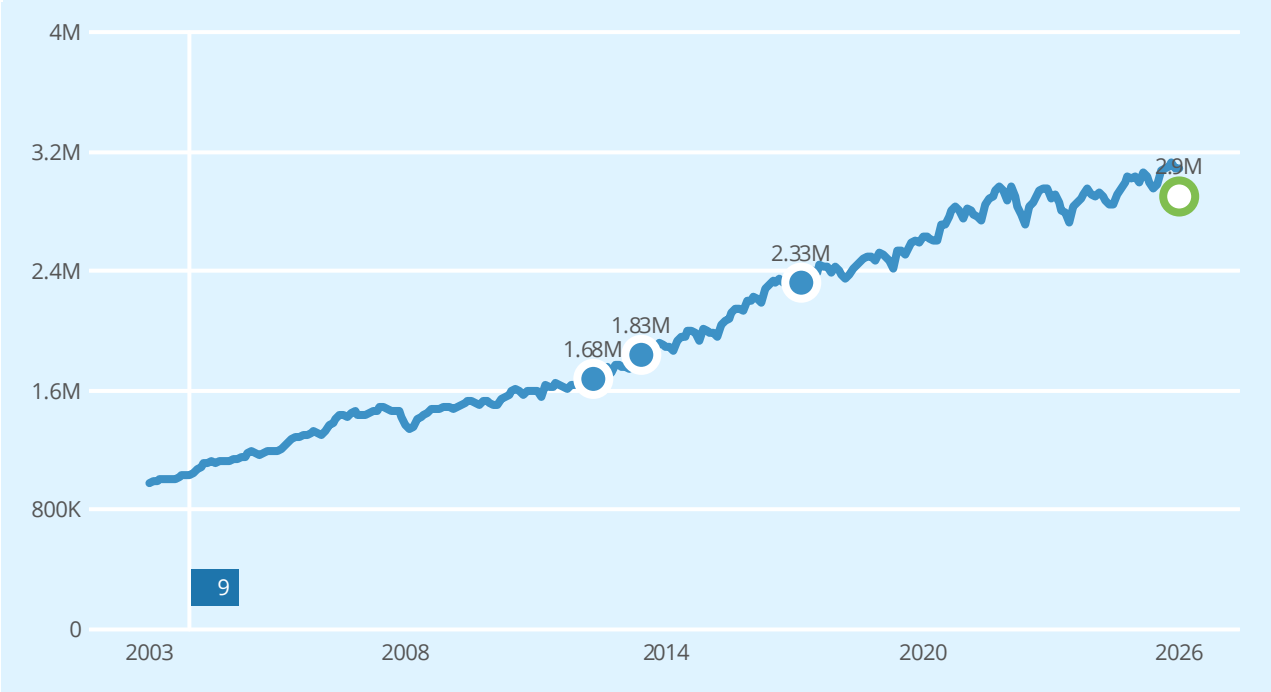
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.12.2017	09.11.2017	06.12.2017	-	1 950 000	375 480	2 325 480
07.03.2014	17.03.2014	06.05.2014	1 450 000	1 450 000	383 303	1 833 303
02.02.2013	14.02.2013	05.03.2013	1 350 000	1 300 000	383 303	1 683 303

Leiligheter til salgs i St.Hansveien grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

2.9M
2.8M
2 737 000 Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

Leiligheter solgt i St.Hansveien grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

2.9M
2.8M
2.7M
2 617 000 Prisantydning i snitt
2 520 000 Salgspris i snitt
2.4M
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
112
dager

for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 467 SARPSBORG kommune i snitt siste 9 mnd

37 579 St.Hansveien grunnkrets i snitt siste 9 mnd

35 366 St. Hansveien 15 Totalpris 2 900 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
St. Hansveien 15
1727 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 18/06/2026

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: 3431
Hjemmelshaver:	Irene Aslaug Hansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	62
Byggeår:	1962
Tomt:	Felles 23 690,9 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Irene Aslaug Hansen
Befaringsdato:	12.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

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

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, grunnmur, bærende vegger og etasjeskiller konstruert i betong. Yttervegger i betong/mur-konstruksjoner som er kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Yttervegger mot verandaer antatt konstruert i tre. Vinduer balkongdør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2010 med unntak av vinduer på ett soverom er har 2-lags glass fra 2007. Møtende pulttak konstruert i tre og tekket med betongstein. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 3.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonell stand og virker til å være fornyet i flere omganger etter byggeår. Badet fra 2004 har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert og gulvet har ikke tilfredsstillende fall. Kjøkken av nyere dato fremstår funksjonelt, men med noe slitasje som tilsier at vedlikehold kan planlegges. 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:
-Vannbåren varme i radiatorer
-Elektrisk gulvvarme på badet.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslukkingsapparat plassert i entré

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ 10,2m²: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM INNERST 10,8m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED STUE 9,4m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD 2,9m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
KJØKKEN 10,6m²: mdf-plater/kitchenboards, mdf-panel, parkett
STUE 35,1m²: tapet, slett hvitmalt, parkett

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:
Opplysninger fra tidligere oppdrag i samme blokk:

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

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

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

FELLESKOSTNADER:
Tot. innev. måned: 7 161 kr

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 3.etg	82			7
Bod på loft		3		
SUM BYGNING	82	3		7
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 3.ETASJE: entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue

BRA-e:

LOFT: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,18-2,46

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Leiligheten var bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Irene Aslaug Hansen, 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

18/06/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Luke for avtrekk kan åpnes og det er spalte under dør for tilluft fra tilstøtende rom. Ved test med papirark så trekker det ved ventil.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Det er punktvis påbegynt oppsprekking i fuger og mindre avskallinger på fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Påbegynt svelling på innredning vil eskalere til større skader ved vannsøl, vasking og lignende normal bruk av badet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Gulvet er tilnærmet flatt og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god vanntett sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette med følgeskader er til stede.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Sluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Tilstøtende konstruksjoner er av mur/betong og hullboring utføres derfor ikke. Fuktmåling/fuktsøk vil ikke si mye om badets tetthet og funksjon.

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist ofte mest egnede mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det er tegn til svekkelse ved tetting rundt rør i gulv under servant. Dette er et typisk alderssymptom. Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2004

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

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

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

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

-Innredning med profilerte fronter. Glass i flere overfronter. Høye overskap med foring mot himling
-Heltre benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn og platetopp

Kjøkken fremstår i hovedsak funksjonelt, men har enkelte avvik.

Merknader:
-Punktvis sår på fronter og avskalling på sokkel gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.
-Kjøkkeninnredning står på parketten slik at denne ikke ligger tilstrekkelig flytende. Dette sammen med lokale ujevnheter i undergulv gir knirk og bevegelse som åpner skjøter. Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Varierende alder og tilstand på overflater og innredninger som virker å være fornyet i flere omganger etter byggeår.

Merknader:
-Lokale ujevnheter i undergulv gir knirk og bevegelse som åpner skjøter i laminat og parkett. Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Stedvis er eldste tapet løs ved skjøter og har noen luftlommer. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Flere foringer mot vinduer har svellet etter vannsøl fra blomster eller lignende. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men dette vil eskalere ved ytterligere vannsøl og vasking.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2010. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 7m²:
Utgang fra stue til balkong som er overbygget og har malt betonggulv.

-Forskriftsmessig utformet rekkverk.
-Punktvis måling med laser indikerer ok fall for avrenning av overflatevann.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VANN, AVLØP OG SANITÆR:
Vanntilførsel i rør av plast (rør-i-rør) og vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner.
-Stoppekraner i luke i himling på badet fungerer ved test på befaring

VANNBÅREN VARME:
Vannbåren varme i radiatorer fra felles oppvaring i blokken.

-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll av radiatorer, reguleringsventiler og tilhørende vannrør.

Merknader:
VANN, AVLØP OG SANITÆR:
-Rør-i-rør er ikke lagt som komplett system med fordelingsskap og avløp mot våtrom. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Dette gir økt risiko for skader ved eventuelle lekkasjer.
-Stoppekraner i luke i himling på badet er vanskelig plassert og ikke merket. Det anbefales ikke å ha stoppekraner i himling pga av tilgjengelighet.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
VANNBÅREN VARME:
-Alder på deler av vannrørene gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Sammenføyninger og tilkoblinger er risikopunkter og jevnlig tilsyn er viktig.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Naturlig avtrekk fra badet.

Merknader:
-Ventil i vegg på kjøkken er blokkert og dette gir redusert luftutveksling.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

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 02.12.2006

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer og innmat. 7 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn: 02.12.2006
-Status: Avsluttet uten feil

Merknader: -Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko og varmeutvikling og brann.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er det opprinnelig tegnet et soverom i del av stuen. Endingen anses ikke som søknadspliktig.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligblokk i 4 etasjer, St. Hansveien 15. Datert 23.10.1962.
-Det foreligger ferdigattest for fasadeendring. Datert 26.08.2011

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Det er punktvis påbegynt oppsprekking i fuger og mindre avskallinger på fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at forventet brukstid nærmer seg passert. -Påbegynt svelling på innredning vil eskalere til større skader ved vannsøl, vasking og lignende normal bruk av badet.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Gulvet er tilnærmet flatt og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke god vanntett sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette med følgeskader er til stede.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist ofte mest egnede mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Det er tegn til svekkelse ved tetting rundt rør i gulv under servant. Dette er et typisk alderssymptom. Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Punktvis sår på fronter og avskalling på sokkel gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken. -Kjøkkeninnredning står på parketten slik at denne ikke ligger tilstrekkelig flytende. Dette sammen med lokale ujevnheter i undergulv gir knirk og bevegelse som åpner skjøter. Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
3.1	Andre rom
	-Lokale ujevnheter i undergulv gir knirk og bevegelse som åpner skjøter i laminat og parkett. Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende -Stedvis er eldste tapet løs ved skjøter og har noen luftlommer. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at forventet brukstid nærmer seg passert. -Flere foringer mot vinduer har svellet etter vannsøl fra blomster eller lignende. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men dette vil eskalere ved ytterligere vannsøl og vasking.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VANN, AVLØP OG SANITÆR:
-Rør-i-rør er ikke lagt som komplett system med fordelingsskap og avløp mot våtrom. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Dette gir økt risiko for skader ved eventuelle lekkasjer.
-Stoppekraner i luke i himling på badet er vanskelig plassert og ikke merket. Det anbefales ikke å ha stoppekraner i himling pga av tilgjengelighet.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
VANNBÅREN VARME:
-Alder på deler av vannrørene gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Sammenføyninger og tilkoblinger er risikopunkter og jevnlig tilsyn er viktig.

6.3 Ventilasjon

-Ventil i vegg på kjøkken er blokkert og dette gir redusert luftutveksling.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260113
Addresse	St. Hansveien 15		
Postnr.	1727	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Irene Aslaug Hansen		
Selgers navn	Jan Ronny Hansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Jan Ronny Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tegnet via SOBBL

Våtrom

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

De fleste av spm vedrørende selve bygget må jeg henvise til styret i borettslaget. Jeg har ingen kjennskap til problemer eller endringer i selve leiligheten etter at min mor kjøpte den i 2017

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.06.2026

Signert av *Jan Ronny Hansen*

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

St. Hansveien Borettslag
St. Hansveien 15
1727 SARPSBORG

Vår ref.: 21/62
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Irene Hansen

Organisasjonsnr: 948 803 585 **Andelsnr:** 62

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 161**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 471
	Felleskostnader - 1	5 138
	Avdrag	552

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	355 035	Gjeld siste årsoppg.:	356 701
Klient ajourf. lån:	45 386 351,06	Klient gj. s. årsoppg.:	45 594 369

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12136125476, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 08.06.2026: 45 386 351
Andel av saldo: 355 035
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Pål Arne Granholmen
Adresse: Kulås Terrasse 20
Postnr/-sted: 1724 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 97062706
E-post: agranhol@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	356 701	Andre inntekter:	590
Annen formue:	17 989	Utgifter:	19 834		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	12 000
Andelsnr:	62	Partialobligasjonsnr:	62

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962		
Gårds/bruksnr:	1/3431		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	23690.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1409425.1.5

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.1962	Første innflytting:	01.11.1962	SSBnr:	H0301
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

Boligopplysninger:

St. Hansveien Borettslag
St. Hansveien 15
1727 SARPSBORG

Vår ref.: 21/62
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Irene Hansen

Organisasjonsnr: 948 803 585

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

St. Hansveien 15

Nabolaget Kurland - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km	
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km	
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km	
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	22 min 1.9 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.2 km	
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 6.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsokveien Linje 130	2 min 0.2 km	
Sarpsborg stasjon Linje RE20	16 min 1.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 31 min	

BARNEHAGER

Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	7 min 0.6 km	
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 85 barn	13 min 1.1 km	
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	7 min
Kiwi Kurland	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	20 min
Vitusapotek Sarsborg	20 min
Sarpsborg Vinmonopol	20 min

SPORT

Sarpsborg fotballk	6 min
Kurland skole	8 min
SATS Sarpsborg	20 min
SKY Fitness Sarpsborg	23 min

«Meget sentralt, men rolig område. Populært.»

— Sitat fra en lokalkjent

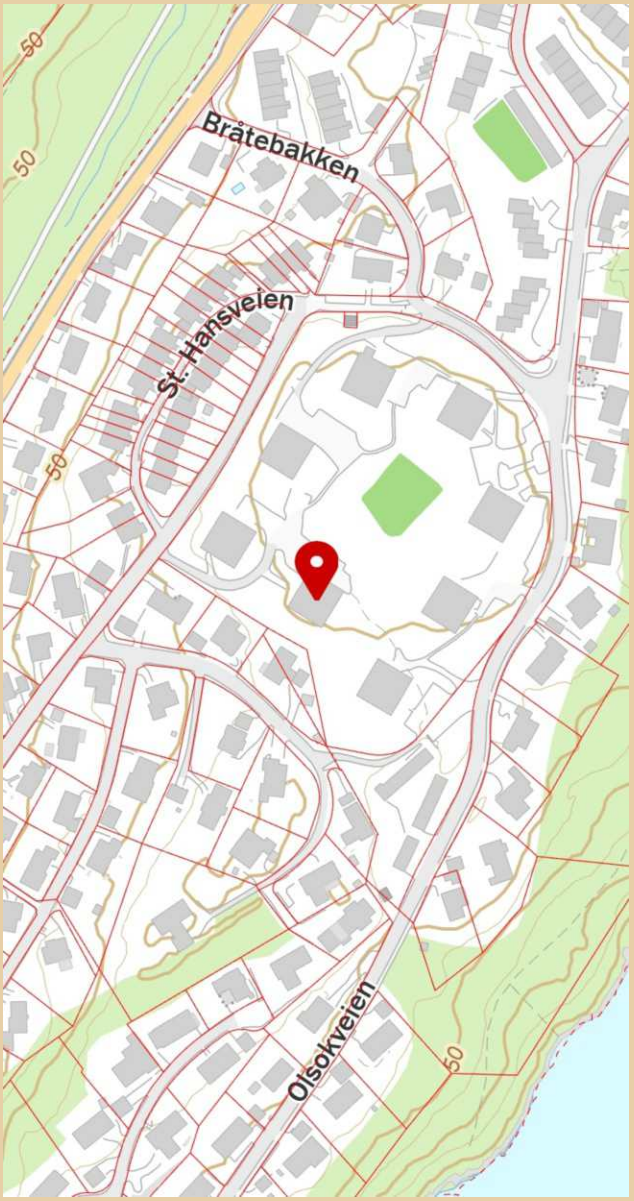
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3431		
Utskriftsdato	05.06.2026	**Antall datasett**	52

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

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

9 Berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- VA-LEDNINGER
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

43 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

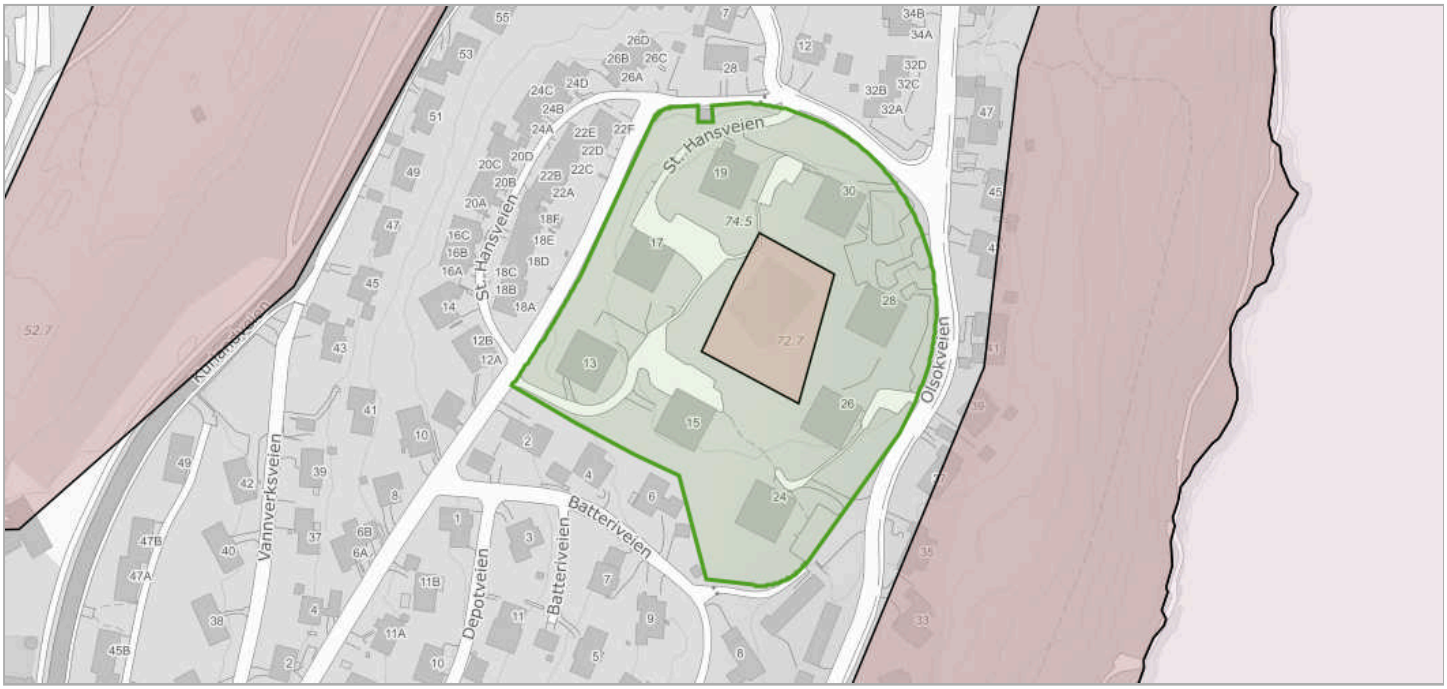
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	04.06.2026


Kjærnesveien
Vannverksveien
Bøtervegen
Bøtervegen
Bøtervegen

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.06.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Friluftslivsområder-kartlagte' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

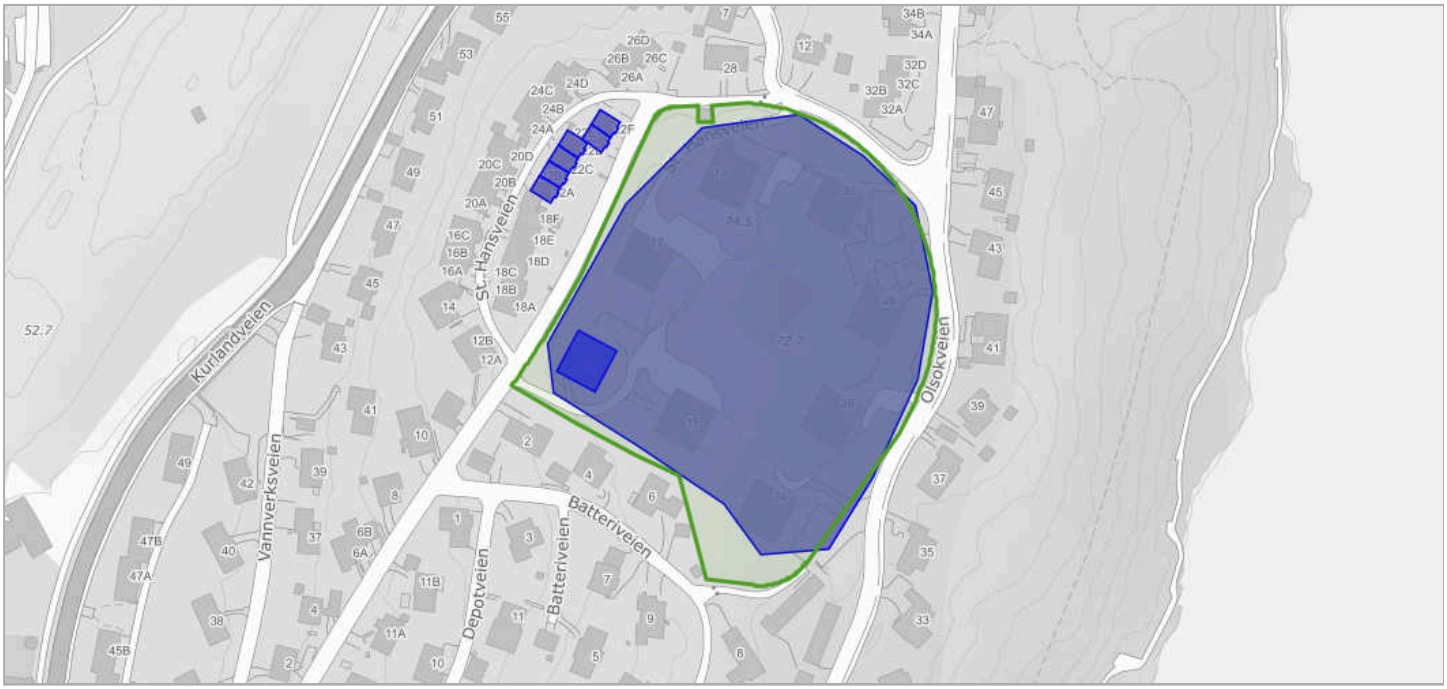
Kartlagte friluftslivsområder
- Svært viktig friluftslivsområde
- Viktig friluftslivsområde
- Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
St. Hans veien 1/3431	lekeOgRekreasjonsområde	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022766)

KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern ('høyesteVern') blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Enkeltminner

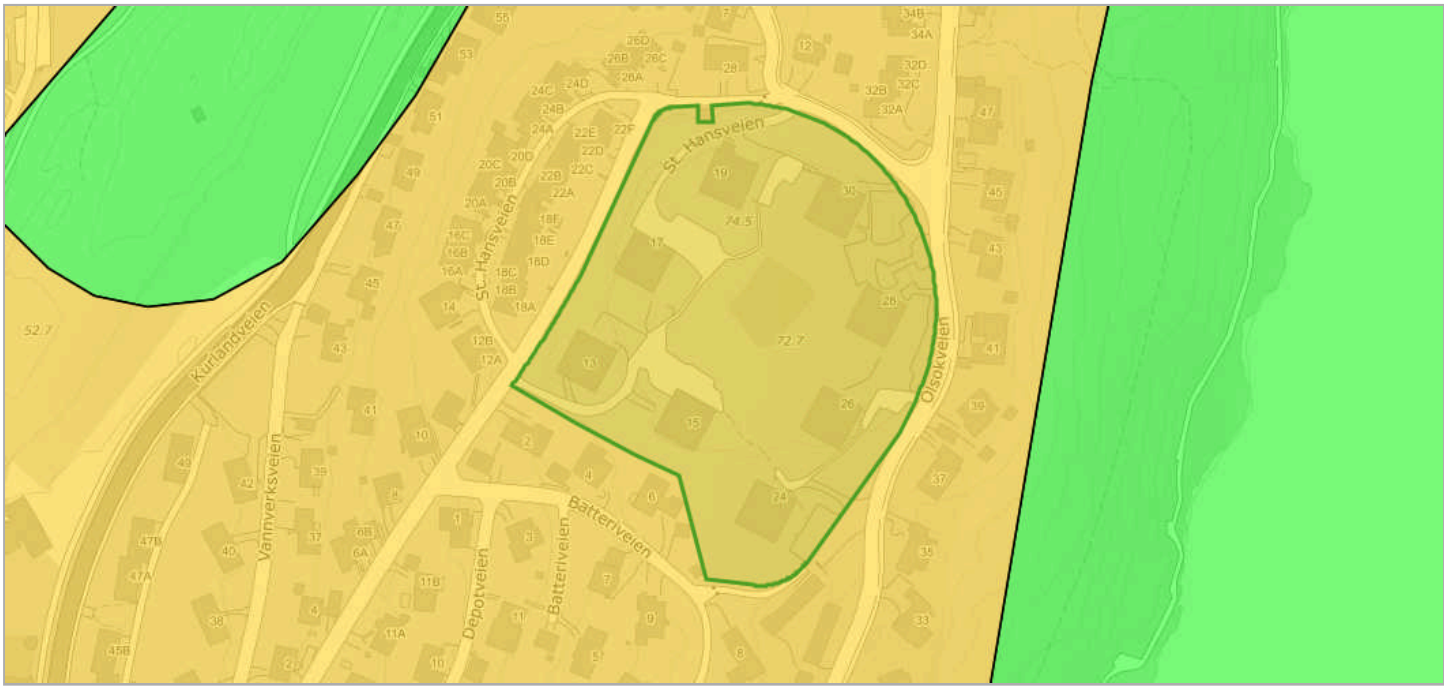
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BOLIGBLOKK, ST. HANSVEIEN 13, ST.HANSEVEIEN	3105	315879-2	E-BYG	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315879)
St.Hansberget	3105	315879-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315879)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
St.Hansberget	3105	315879	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315879)

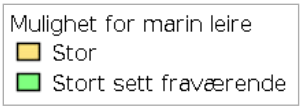
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



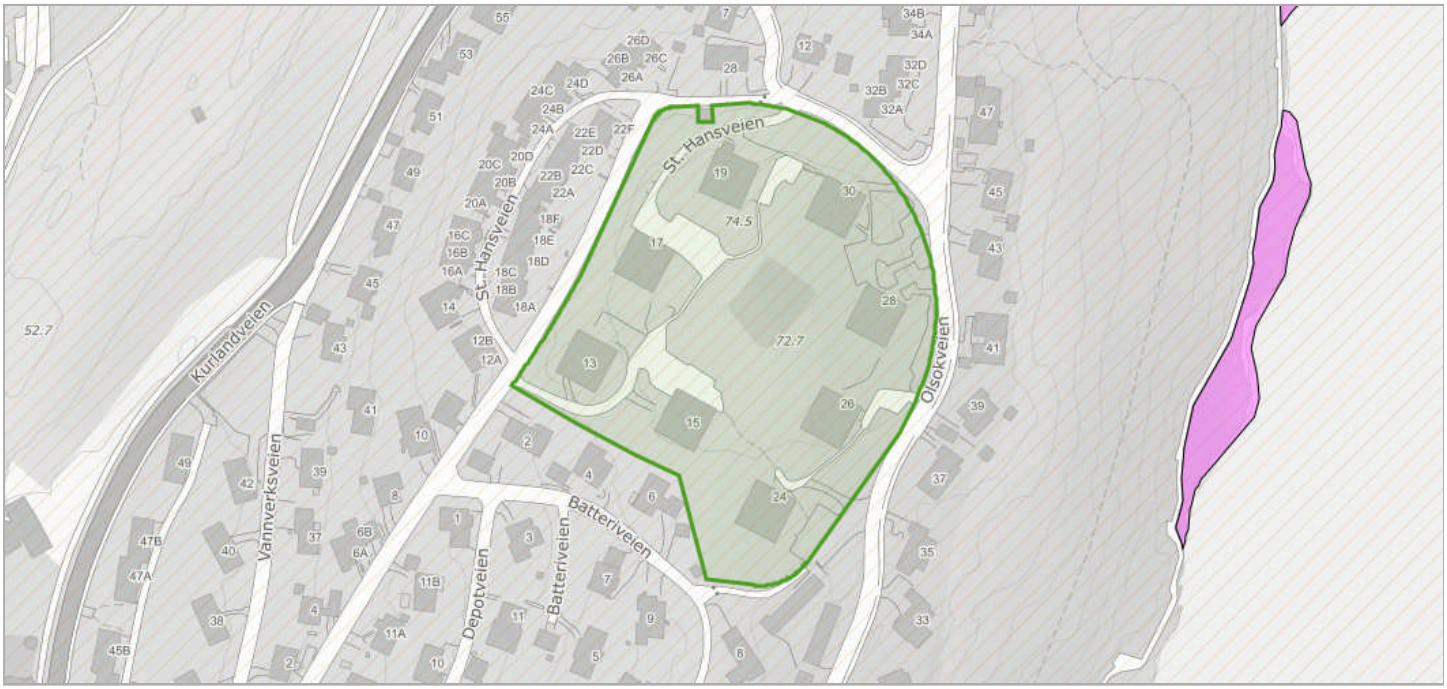
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.06.2026



Om datasettet

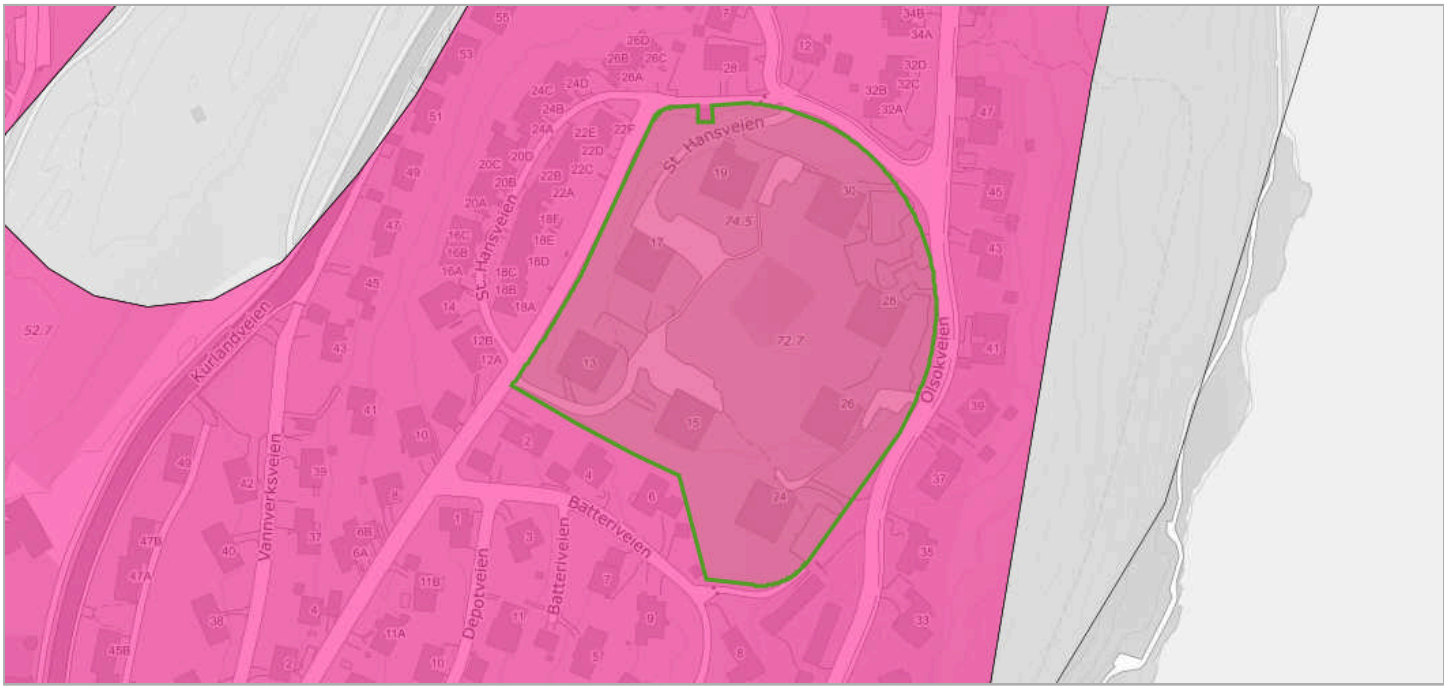
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
- Usikker
- Moderat til lav
- Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for kommunale veger' utarbeidet ved støykartlegging i 2017 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori
G

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



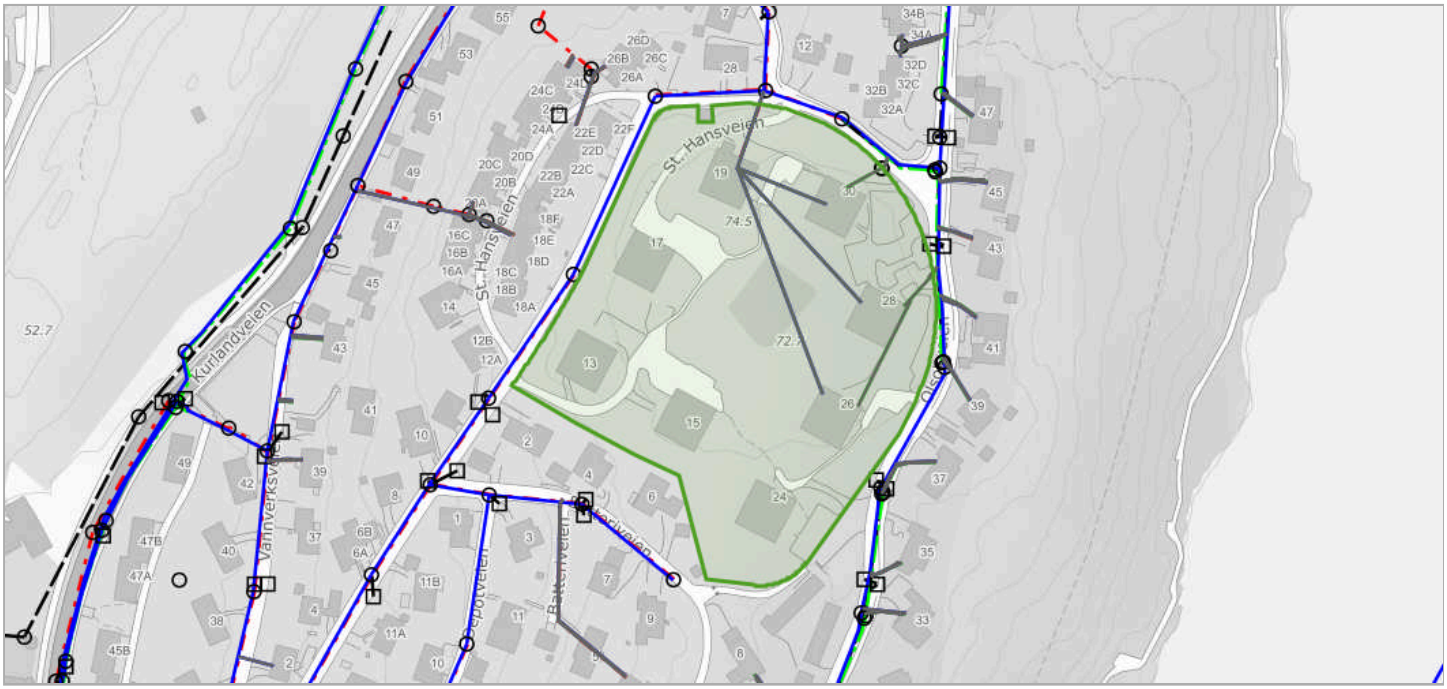
Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_drensledning
Drensledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Spillvannsledning	5
Vannledning	3
Overvannsledning	2
AvløpFelles	1

Sarpsborg kommune

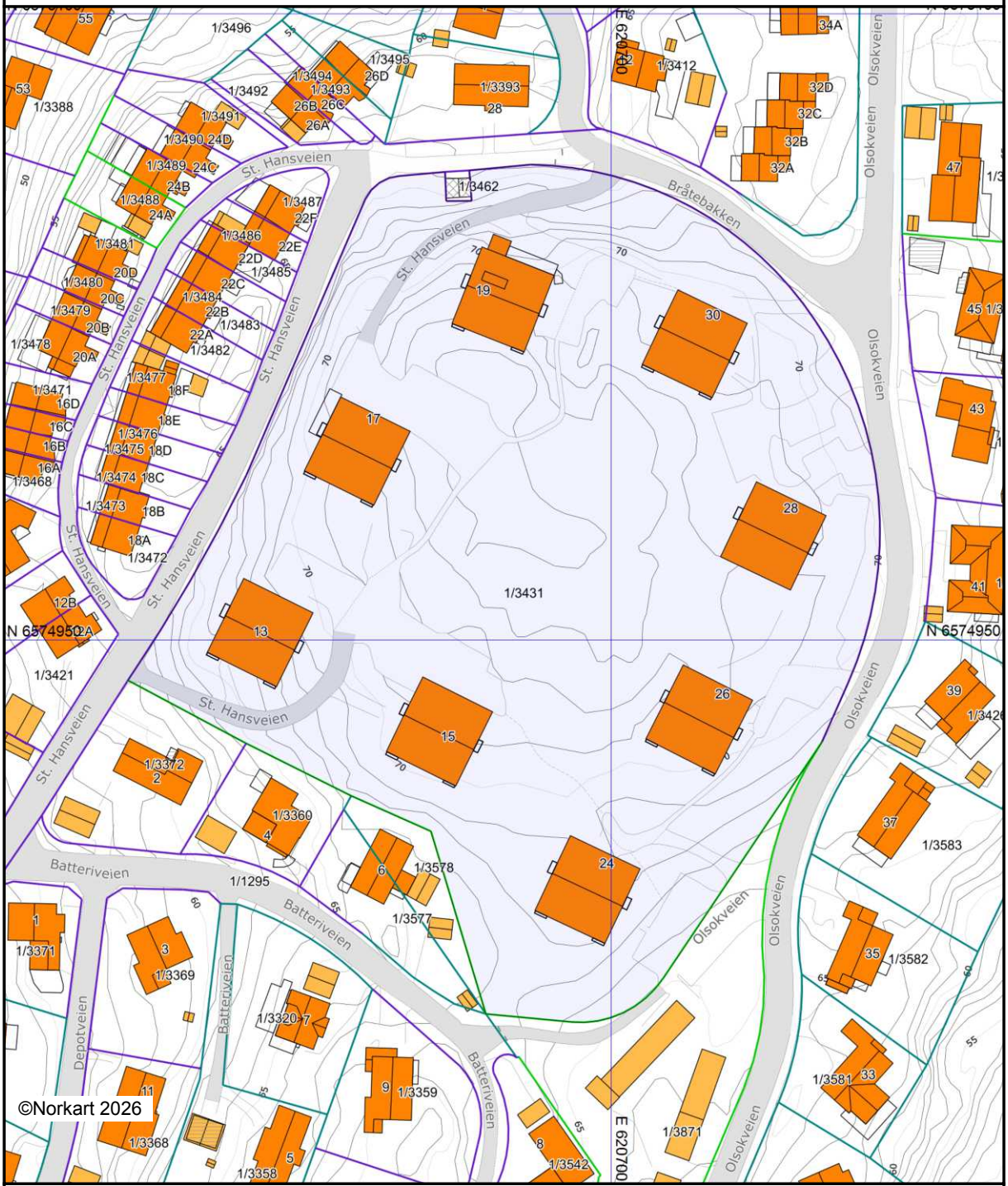
Grunnkart

Eiendom: 1/3431
Adresse: St. Hansveien 15
Dato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Ordensregler for St. Hansveien BRL

Sist endret av generalforsamlingen 09.04.2026

1 Hvem reglene gjelder for:

Alle husstandens medlemmer

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

2 Trapperom, ganger, fellesrom

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

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

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

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

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

F. Motorsykler/mopeder skal ikke plasser i kjeller.

3 Låsing av hoveddører og kjellerrom

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

4 Parkering

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

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

C. Uregistrerte kjøretøy skal ikke stå på borettslagets eiendom.

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

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

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

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

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

5 Grill og åpen ild

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

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

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

6 Støy/ro

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

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

7 Bruk av vaskekjeller.

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

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

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

8 Lufting, tørking og banking av tøy

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

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

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

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

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

9 Dyrehold

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

B. Rottegift legges ut årlig.

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

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

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

10 Klager

Alle klager skal sendes skriftlig til styret.

11 Brudd på ordensregler

Gjentatte brudd på ordensreglene vil få følger.

12 Retningslinjer for trefelling i St-Hanveien borettslag

1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å sikre en forutsigbar, rettferdig og forsvarlig behandling av saker som gjelder trefelling i borettslaget. Retningslinjene skal balansere hensynet til bomiljø, helse, sikkerhet og bygningsmessige forhold.

2. Virkeområde

Retningslinjene gjelder for alle trær som står på borettslagets fellesarealer, samt trær på tilknyttet grunn hvor borettslaget har vedlikeholds- eller disposisjonsansvar.

3. Hovedregel

Trær på borettslagets eiendom skal som hovedregel bevares. Felling kan kun skje når vilkårene i disse retningslinjene er oppfylt og etter godkjenning fra styret.

4. Grunnlag for tillatelse til trefelling

Styret kan gi tillatelse til trefelling i følgende tilfeller:

4.1 Døde eller skadde trær

Trær kan felles når:

- treet er dødt, eller
- treet er alvorlig skadet eller svekket, og
- treet utgjør, eller med rimelig sannsynlighet kan komme til å utgjøre, en sikkerhetsrisiko for personer, bygninger eller eiendom.

Styret kan kreve faglig vurdering fra arborist, gartner eller annet kvalifisert fagpersonell.

4.2 Medisinske forhold (helsehensyn)

Trær kan felles når:

- det foreligger dokumenterte medisinske forhold, som for eksempel allergi eller annen helsemessig belastning, og
- det fremlegges legeattest som bekrefter sammenhengen mellom treet og helseplagene.

Styret skal:

- behandle slike saker konfidensielt,
- vurdere om alternative tiltak (beskjæring, skjerming, annet) er tilstrekkelige før felling tillates.

4.3 Skade på bygning eller eiendom

Trær kan felles når:

- røtter, stamme eller greiner forårsaker skade på bygninger, fundament, drenering, ledninger, veier eller annen infrastruktur, eller
- det foreligger overhengende risiko for slik skade.

Dokumentasjon i form av bilder, faglige vurderinger eller rapporter kan kreves.

5. Søknadsprosess

1. Søknad om trefelling sendes skriftlig til styret.
2. Søknaden skal beskrive:
   - hvilket tre det gjelder,
   - begrunnelse for ønsket felling,
   - relevant dokumentasjon (f.eks. legeattest, fagrapport, bilder).
3. Styret behandler saken og fatter vedtak.
4. Vedtak skal være skriftlig og begrunnet.

6. Gjennomføring av trefelling

- Trefelling skal utføres av kvalifisert personell.
- Felling skal skje på en måte som ivaretar sikkerhet, naboer og omkringliggende eiendom.
- Eventuelle kostnader dekkes av borettslaget, med mindre styret beslutter noe annet i det enkelte tilfelle.

7. Erstatning og nyplanting

Styret kan, der det anses hensiktsmessig, beslutte at:

- nytt tre eller annen vegetasjon plantes som erstatning,
- nyplanting tilpasses borettslagets helhetlige uteområdeplan.

8. Ikrafttredelse

Disse retningslinjene trer i kraft fra 09.04.2026 etter vedtak i generalforsamlingen.

Oktober 2018 Styret

***** Vedlegg**

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

Regler for hundehold i St. Hansveien BRL

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

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

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

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

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

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

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

November 2018
Styret

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.400,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.900,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 6.000,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 545,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 545,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

St. Hansveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

Sted: SIL Hytta

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

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 to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

11.04.2025

Hilsen styret i St. Hansveien 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

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag til vedtak: Forslag fra styret: Honoraret indeksjusteres.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Henning Nielsen
Styremedlem, Ingrid Kristiansen
Styremedlem, Kenneth Frøhoel
Styremedlem, Elin Granberg Andersen
Styremedlem, Trond Solstad Edvartsen
Varamedlem, Bente Olsberg
Varamedlem, Katrin Setså

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Henning Nielsen er på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Trond Solstad Edvartsen er på valg.
Ny kandidat etter Ingrid Kristiansen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bente Olsberg og Katrin Setså er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Line Høvik og Katrin Setså er på valg.

6.5 Valg av to delegater med to varadelegater 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 St. Hansveien 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 St. Hansveien Borettslag for 2024

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Henning Nielsen, Valgt fra 27.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ingrid Kristiansen, Valgt fra 27.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kenneth Frøhoel, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elin Granberg Andersen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Solstad Edvartsen, Valgt fra 27.04.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bente Olsberg, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Katrin Setså, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 1 år

Ingrid Kristiansen døde 21.09.2024

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

Male garasjer.

Byttet porttelefon, Olsokveien 30.

Trefelling ved garasjer, Olsokveien 24 og St Hansveien 15.

Årskontroll røykvarslere og slukkeutstyr.

Funksjonsettersyn Lekeplass og utbedringer av feil og mangler.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Mulig utvidelse av antall brønner for varmepumpe.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Male ferdig garasjer.

Fremtidig bruk eller salg av vaktmesterleilighet.

Bytte av varmepumpe. Planlegges 2025, eventuell montasje sommeren 2026.

Bytte underdel fra treverk til stål for tørkjøler plassert tak St Hansveien 19.

Reparasjon av minilaster. Deler kjøpt inn 2024.

Kontroll av det elektriske anlegget.

Årskontroll røykvarslere og slukkeutstyr.

Funksjonsettersyn Lekeplass og utbedringer av feil og mangler.

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 27.03.2025

Resultatregnskap for St. Hansveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 124 208	6 433 064	7 123 774	7 141 700
Innkrevde kostnader finans		3 337 992	2 892 984	3 338 800	3 320 400
Innkrevde kostnader garasjer		52 200	50 800	57 600	57 600
Innkrevde andre kostnader		118 496	38 570	20 000	80 000
Sum inntekter		**10 632 896**	**9 415 418**	**10 540 174**	**10 599 700**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	573 238	519 145	576 300	584 000
Styrehonorar	2	161 800	155 700	165 000	171 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		105 379	96 717	104 500	102 000
Avskrivning	3	144 490	145 739	127 500	132 600
Revisjonshonorar	4	10 125	10 000	11 100	11 100
Forretningsførerhonorar		273 924	273 924	274 000	274 000
Renhold		120 276	103 791	105 000	111 000
Drift og vedlikehold	5	594 320	228 159	265 600	327 600
TV/bredbånd		766 761	756 809	802 200	797 500
Forsikringer		369 931	327 895	360 000	432 800
Kommunale avgifter		1 449 839	1 554 731	1 835 000	1 965 000
Eiendomsskatt		609 636	609 636	609 600	609 600
Kostnader strøm, energi	6	1 130 603	1 205 610	1 423 000	1 205 000
Andre driftskostnader	7	506 169	324 188	255 800	339 400
Sum kostnader		**6 816 491**	**6 312 043**	**6 914 600**	**7 062 600**
Driftsresultat		**3 816 406**	**3 103 375**	**3 625 574**	**3 537 100**
Finansnetto					
Renteinntekter		69 763	36 524	0	0
Rentekostnader		2 656 150	2 211 980	2 642 300	2 589 000
Sum finansielle poster		**-2 586 387**	**-2 175 456**	**-2 642 300**	**-2 589 000**
Resultat		**1 230 018**	**927 918**	**983 274**	**948 100**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 230 018	927 918	0	0

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 14	1 860 594	1 860 594
Bygninger	9, 14	17 415 086	17 415 086
Garasjer / carporter	10, 14	63 960	63 960
Andre driftsmidler	3	564 351	708 842
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterleilighet		9 710	9 710
Sum anleggsmidler		**19 913 702**	**20 058 192**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		26 540	37 121
Andre fordringer	11	741 893	270 228
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 405 508	1 462 262
Konto for skattetrekk-bundne midler		25 683	17 920
Sum omløpsmidler		**2 199 624**	**1 787 531**
SUM EIENDELER		**22 113 325**	**21 845 723**

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital		-26 023 968	-27 253 986
Sum egenkapital	**12, 13**	**-26 010 568**	**-27 240 586**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	46 309 883	46 966 924
Borettsinnskudd	15	1 391 800	1 391 800
Garasjeinnskudd	15	64 080	64 080
Sum langsiktig gjeld		**47 765 763**	**48 422 804**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 625	0
Leverandørgjeld		205 863	544 289
Skyldig off. myndigheter		49 666	37 484
Påløpte renter		21 637	21 039
Annen kortsiktig gjeld	16	68 340	60 694
Sum kortsiktig gjeld		**358 130**	**663 505**
Sum gjeld		**48 123 893**	**49 086 309**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 113 325**	**21 845 723**

St. Hansveien Borettslag

Sted: Sarpsborg, dato: 18/3-25

Henning Nielsen
Styreleder

Kenneth Frøhoel
Styremedlem

Trond Solstad Edvartsen
Styremedlem

Bente Irene Olsberg
Bente Olsberg
varamedlem

Elin Granberg Andersen
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.	**1 124 026**	**940 588**
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 230 018	927 918
Tilbakeføring avskrivninger	144 490	145 739
Fradrag for gjennomførte investeringer	0	-161 889
Salgspris solgte driftsmidler	0	1 667
Avdrag lån	-657 041	-729 997
Årets endring av disponible midler	**717 468**	**183 438**
Disponible midler	**1 841 494**	**1 124 026**

Omløpsmidler	2 199 624	1 787 531
Kortsiktig gjeld	-358 130	-663 505
Disponible midler	**1 841 494**	**1 124 026**

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	477 900	424 431
5092 Feriepenger	68 340	60 694
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5280 Forsikringer ansatte (OTP)	34 938	41 089
5290 Motkonto gr. 52	-39 330	-45 070
5621 Innskuddspensjon	26 998	33 609
Sum	**573 238**	**519 145**

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

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Gruppe A - Kontormaskiner	Gruppe K - Inventar	Gruppe K - Inventar	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 363	59 838	190 055	500 626	69 529	1 012 888
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 363	59 838	190 055	500 626	69 529	1 012 888
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 004	30 916	188 417	161 770	60 183	836 658
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 359	28 922	1 638	338 856	9 346	176 230
Årets avskrivninger :	3 873	5 984	4 914	45 034	6 597	78 090
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	3	5

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

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	221 704	61 470
6602 Vedlikehold lekeplass	2 625	2 625
6603 Vedlikehold uteområde	167 977	62 070
6609 Egenandel forsikring	70 000	5 000
6610 rep og vedlikehold fyringsanlegg	104 605	96 994
6612 Kostnader garasjer	27 409	0
Sum	**594 320**	**228 159**

Vedlikehold byggning omfatter utskifting av porttelefonanlegg, utbedringer etter brannkontroll, ny radiator, innstallasjon av signalkabel for varmepumpe, sylindere til lås, malingsarbeid, serviceavtale av skadedyr, samt diverse fortløpende vedlikehold. Lekeplassen har vært kontrollert. På uteområdet har det vært utført trefelling, bortkjøring av trær og hageavfall, påfylling av subbus, vekstjord, beplantning og strøing av singel og salt. I tillegg har det blitt byttet utlelamper.Det har vært utført service av varmepumper, og byttet kompressorkort. Garasjer har blitt malt, og 10 stk av garasjene har fått fjernkontroll og nødlås på port,

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

Note 6 - Energi

	2024	2023
6340 Kostnader strøm	172 253	136 351
6341 Kostnader til oppvarming	958 350	1 069 259
Sum	**1 130 603**	**1 205 610**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	3 000	7 300
6301 Kostnader leilighet	93 743	69 904
6490 Leie Container	89 927	73 931
6491 Leie maskiner/lift	3 450	0
6500 Verktøy og redskap	56 308	24 308
6540 Kontorutstyr	0	2 700
6541 Inventar	3 414	2 365
6550 Driftsmateriell	21 119	19 030
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	9 003	3 810
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	750
6725 Juridisk rådgivning	16 318	0
6810 Data/EDB-kostnad	1 281	1 281
6860 Kurs og konferanser	0	6 800
6890 Kontorkostnader	1 990	1 208
6900 Telefon	7 910	10 257
6940 Porto	0	84
7090 Driftskostn. traktor;maskin	178 900	52 665
7100 Bilgodtgjørelse	0	2 348
7400 Kontingent- fradragsberettiget	10 147	10 008
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	7 000
7770 Bank og kortgebyr	3 749	3 955
7771 Diverse purregebyr og renter	-261	-700
7790 Andre driftskostnader	3 000	24 197
7797 Alarmoverføring	1 294	987
Sum	**506 169**	**324 188**

Konto 7790 : Krans til begravelse.

Note 8 - Tomt

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

Note 9 - Bygninger

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

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

Note 10 - Garasjer/Carporter

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

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

Note 11 - Andre fordringer

	2024	2023
1599 Andre kortsiktige fordringer	41 335	0
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	700 558	270 228
Sum	**741 893**	**270 228**

Note 12 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-27 240 586	-28 168 504
Årets resultat	1 230 018	927 918
Egenkapital 31.12.	**-26 010 568**	**-27 240 586**

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12136125476**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	51 700 000
Lånesaldo 01.01:	46 966 924
Avdrag i perioden:	657 041
Lånesaldo 31.12:	**46 309 883**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	362 260	8 694 240
	86	347 120	29 852 320
	24	323 471	7 763 304

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

Note 15 - Borettsinnskudd

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

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	68 340	60 694
Sum	**68 340**	**60 694**

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 St. Hansveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Hansveien Borettslag som viser et overskudd på kr 1 230 018. 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, 18. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Hansveien 15	H0301	1/3431	91	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN IRENE ASLAUG 130446*****	Eiendomsrett 1/1	ST. HANSVEIEN 15 1727	Bosatt

Vegadresse: St. Hansveien 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1727 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	308 St.Hansveien	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	363243		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1962

4: Bygning 363243: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.10.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1663
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1663
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1962	15.10.1962

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	122	0	122	0	0	0
H04	4	306	0	306	0	0	0
H03	4	306	0	306	0	0	0
H02	4	306	0	306	0	0	0
H01	4	306	0	306	0	0	0

K01	0	317	0	317	0	0	0

Borettslag

Navn	St Hansveien Borettslag	Org.nr	948803585
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	8

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/3871	3115.7	
Grunneiendom	1/3431	23690.9	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St. Hansveien Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - SIL Hytta.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 19
Antall fullmakter: 10
Antall stemmeberettigede: 29

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 3
Fra SOBBL: Hanne Dybedahl

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Rannveig Killi og Heidi Wold

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

Vedtak:
Ingen innkomne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag fra styret: Honoraret indeksjusteres. Dette tilsvarer et totalt styrehonorar på kr 166.070 til intern fordeling i styret.

Andre forslag: ingen

Vedtak:
Kr 166.070 fordeles internt i styret. Enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Henning Nielsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Pål Arne Granholmen (ekstern). Det er en forutsetning at han innvilges et årlig styrehonorar på kr 90.000 som utbetales i 2 rater (november og mars).

Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Pål Arne Granholmen med forutsetning om et årlig styrehonorar på kr 90.000, som utbetales i 2 rater (nov. + mars). Enst. vedtatt.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Trond Solstad Edvartsen er på valg.
Ny kandidat etter Ingrid Kristiansen (død)

Valgkomiteens innstilling: Trond S. Edvartsen (gj.valg), Finn Nybakk og Carina Berby

Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Trond S. Edvartsen og Carina Berby

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bente Olsberg og Katrin Setså er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Katrin Setså og Heidi Irene Wold

Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Katrin Setså og Heidi Irene Wold. Valgt v/akklamasjon.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Line Høvik og Katrin Setså er på valg. Ingen av medlemmene tar gjenvalg.

Forslag: ingen

Vedtak:
Styret velges til valgkomitè.

6.5 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Forslag: Elin Granberg Andersen og Trond S. Edvartsen som delegater med Katrin Setså og Kenneth Frøhoel som vara.

Vedtak:
Valgt ble: som forslag.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 29.04.2025

Hanne Dybedahl, møteleder/referent (sign.)
Rannveig Killi, protokollvitne (sign.)
Heidi Wold, protokollvitne (sign.)

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

Utskriftsdato: 05.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Hansveien 15, 1727 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13872/3-%20Bestemmelser%20datert%2004.06.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 212 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 73 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 3 083 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal 23 690 m^2
KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 23 690 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 23 477 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 710 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Landskap_08
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal 23 240 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Kulturmiljø_21
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Vedtekter

for St. Hansveien borettslag org nr. 948803585

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

St. Hansveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 09.04.2026 kl. 17:00

Sted: SIL Hytta

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 Sak fra andelseier: Forslag om felles uteplass med plass for grill. Saken krever 2/3 flertall

4.2 Sak fra styret: Retningslinjer for trefelling i St-Hansveien borettslag

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 to delegater med to varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

20.03.2026

Hilsen styret i St. Hansveien 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 Sak fra andelseier: Forslag om felles uteplass med plass for grill. Saken krever 2/3 flertall

Dana Culinovic og meg i St Hansveien 15, Leilighet 0201 foreslår følgende til Generalforsamlingen 09.04.26

Vi er nokså nyinnflyttet og har ikke satt oss veldig godt inn i hva som har vært forsøkt gjort før eller hvordan dette fungerer helt, men vi synes det hadde vært bra for borettslaget om vi hadde en felles uteplass en plass i mellom blokkene hvor man kan sitte i solen, grille, møtes som beboere og/eller ta med venner å grille og kose seg. Vi tror det hadde vært bra sosialt og man har mulighet til å treffes mer for å ta en kopp kaffe sammen og slå av en prat.

Jeg er selv arkitekt og Byggmester og kan bidra både med gratis tegninger og hjelpe til å bygge. Med hjelp av et par tre personer til så bygger vi fint dette på et par lørdager. Jeg har verktøy også som kan brukes.

Vi ser for oss en platting hvor det er tak over noe av denne. Altså at man kan sitte både ute under åpen himmel eller inn under et tak.

Jeg anslår kostnaden på materialer her til å være på ca. 30.000,-

Så kan man også muligens tenke seg en felles grill.

Vi kjenner ikke til om det finnes regler på dette som gjør at dette ikke er mulig, men vi synes hvert fall at dette er noe som både kan føre til et bedre miljø her i borettslaget og at vi selv kommer til å bruke uteområdene her mer.

Forslaget er altså bygging av felles uteplass til borettslaget.

Forslag til vedtak: Vedtak:

Forslaget vedtas med en kostnadsramme på 30000 kroner.

Styret gis fullmakt til å finne en passende plass til uteplassen. Lokalisering skal være en plass som er til best mulige for flest beboere i laget, samtidig være optimal i forhold til lagets infrastruktur og innenfor vedtatte reguleringer.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til dette, og vil legge til rette for at vaktmester og andre frivillige kan bidra til å skape et enda bedre bomiljø.

4.2 Sak fra styret: Retningslinjer for trefelling i St-Hansveien borettslag

Retningslinjer for trefelling i St-hansveien borettslag

1. **Formål**

Formålet med disse retningslinjene er å sikre en forutsigbar, rettferdig og forsvarlig behandling av saker som gjelder trefelling i borettslaget. Retningslinjene skal balansere hensynet til bomiljø, helse, sikkerhet og bygningsmessige forhold.

1. **Virkeområde**

Retningslinjene gjelder for alle trær som står på borettslagets fellesarealer, samt trær på tilknyttet grunn hvor borettslaget har vedlikeholds- eller disposisjonsansvar.

1. **Hovedregel**

Trær på borettslagets eiendom skal som hovedregel bevares. Felling kan kun skje når vilkårene i disse retningslinjene er oppfylt og etter godkjenning fra styret.

1. **Grunnlag for tillatelse til trefelling**

Styret kan gi tillatelse til trefelling i følgende tilfeller:

4.1 Døde eller skadde trær

Trær kan felles når:

- treet er dødt, eller
- treet er alvorlig skadet eller svekket, og
- treet utgjør, eller med rimelig sannsynlighet kan komme til å utgjøre, en sikkerhetsrisiko for personer, bygninger eller eiendom.

Styret kan kreve faglig vurdering fra arborist, gartner eller annet kvalifisert fagpersonell.

4.2 Medisinske forhold (helsehensyn)

Trær kan felles når:

- det foreligger dokumenterte medisinske forhold, som for eksempel allergi eller annen helsemessig belastning, og
- det fremlegges legeattest som bekrefter sammenhengen mellom treet og helseplagene.

Styret skal:

- behandle slike saker konfidensielt,
- vurdere om alternative tiltak (beskjæring, skjerming, annet) er tilstrekkelige før felling tillates.

4.3 Skade på bygning eller eiendom

Trær kan felles når:

- røtter, stamme eller greiner forårsaker skade på bygninger, fundament, drenering, ledninger, veier eller annen infrastruktur, eller
- det foreligger overhengende risiko for slik skade.

Dokumentasjon i form av bilder, faglige vurderinger eller rapporter kan kreves.

1. **Søknadsprosess**
2. Søknad om trefelling sendes skriftlig til styret.
3. Søknaden skal beskrive:
    - hvilket tre det gjelder,
    - begrunnelse for ønsket felling,
    - relevant dokumentasjon (f.eks. legeattest, fagrapport, bilder).
4. Styret behandler saken og fatter vedtak.
5. Vedtak skal være skriftlig og begrunnet.
6. **Gjennomføring av trefelling**

- Trefelling skal utføres av kvalifisert personell.
- Felling skal skje på en måte som ivaretar sikkerhet, naboer og omkringliggende eiendom.
- Eventuelle kostnader dekkes av borettslaget, med mindre styret beslutter noe annet i det enkelte tilfelle.

1. **Erstatning og nyplanting**

Styret kan, der det anses hensiktsmessig, beslutte at:

- nytt tre eller annen vegetasjon plantes som erstatning,
- nyplanting tilpasses borettslagets helhetlige uteområdeplan.

1. **Ikrafttredelse**

Disse retningslinjene trer i kraft fra 09.04.2026 etter vedtak i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Disse retningslinjene trer i kraft fra 09.04.2026 etter vedtak i generalforsamlingen.

Retningslinjene legges inn under gjeldende ordensregler som punkt 12.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret foreslår 110 000 kroner i godtgjørelse til resten av styret. Beløpet fordeles internt.

Godtgjørelse til styreleder er allerede avtalt med kr 90.000 pr år. Dette ble vedtatt på GF 29/04 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Pål Arne Granholmen
Styremedlem, Kenneth Frøhoel
Styremedlem, Elin Granberg Andersen
Styremedlem, Carina Berby
Styremedlem, Trond Solstad Edvartsen
Varamedlem, Katrin Setså
Varamedlem, Heidi Irene Wold

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Elin Granberg Andersen og Kenneth Frøhoel er på valg.

Styrets forslag til kandidater:
Kenneth Frøhoel velges for 2 år
Bente Olsberg velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Katrin Setså og Heidi Irene Wold er på valg.

Styrets forslag til kandidater:
Katrin Setså velges for 1 år
Heidi Irene Wold velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret er valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomitè

6.4 Valg av to delegater med to varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Styrets forslag:

Trond Edvardsen

Carina Berby

Vara;

Kenneth Frøhoel

Bente Olsberg

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i St. Hansveien 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 St. Hansveien Borettslag for 2025

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Pål Arne Granholmen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Carina Berby, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elin Granberg Andersen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Solstad Edvartsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kenneth Frøhoel, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Heidi Irene Wold, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Katrin Setså, Valgt fra 29.04.2025, 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

Laget har i 2025 ikke utført større vedlikeholdsprosjekter. Det har kun vært løpende vedlikehold som har blitt utført. Eksempler er;

- Skifte av lysarmaturer på blokkene.
- Skifte av blikk rundt pipe.
- Løpende vedlikehold av fyrrom

- Årskontroll røykvarslere og slukkeutstyr.

  Funksjonsettersyn Lekeplass og utbedringer av feil og mangler.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har i 2025 brukt mye tid på å få oversikt over driften av borettslaget. Her er en liste over noen av sakene som styret har behandlet.

- Trefelling på området
- Fremtidig vaktmester ordning - pågående
- Kjøp av vaskemaskin
- Flere saker tilknyttet brudd på ordensreglementet
- Vurdere salg av vaktmesterbolig
- Strømpris - Norgespris
- Vedlikeholdsplan og behov for fremtidig vedlikehold
- Kjøp av ny gressklipper
- Informasjonsstrategi

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vurdering av ny løsning for oppvarming - finne en støysvak løsning

Salg av vaktmesterbolig

Rydding av loft, boder og kjeller

Optimalisering av vaktmester-ordningen.

Starte planlegging av oppgradering av gangveier på området

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 05.03.2026

Resultatregnskap for St. Hansveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 141 896	7 124 208	7 141 700	7 882 400
Innkrevde kostnader finans		3 320 592	3 337 992	3 320 400	3 103 300
Innkrevde kostnader garasjer		55 200	52 200	57 600	86 400
Innkrevde andre kostnader		97 087	118 496	80 000	120 000
Sum inntekter		**10 614 775**	**10 632 896**	**10 599 700**	**11 192 100**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	596 271	573 238	584 000	599 800
Styrehonorar	2	211 070	161 800	171 000	171 100
Arbeidsgiveravgift og pensjon		113 021	105 379	102 000	108 600
Avskrivning	3	131 937	144 490	132 600	122 200
Revisjonshonorar	4	10 625	10 125	11 100	11 100
Forretningsførerhonorar		255 664	273 924	274 000	246 500
Renhold		117 045	120 276	111 000	125 500
Drift og vedlikehold	5	544 435	594 320	327 600	640 000
TV/internett		807 458	766 761	797 500	874 700
Forsikringer		436 995	369 931	432 800	494 000
Kommunale avgifter		1 953 264	1 449 839	1 965 000	2 005 200
Eiendomsskatt		609 636	609 636	609 600	609 600
Kostnader strøm, energi	6	974 699	1 130 603	1 205 000	1 037 200
Andre driftskostnader	7	329 679	506 169	339 400	331 600
Sum kostnader		**7 091 798**	**6 816 491**	**7 062 600**	**7 377 100**
Driftsresultat		**3 522 977**	**3 816 406**	**3 537 100**	**3 815 000**
Finansnetto					
Renteinntekter		75 380	69 763	0	0
Rentekostnader		2 535 193	2 656 150	2 589 000	2 256 300
Sum finansielle poster		**-2 459 813**	**-2 586 387**	**-2 589 000**	**-2 256 300**
Resultat		**1 063 164**	**1 230 018**	**948 100**	**1 558 700**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 063 164	1 230 018	0	0

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 14, 15	1 860 594	1 860 594
Bygninger	9, 14, 15	17 415 086	17 415 086
Garasjer / carporter	10, 14	63 960	63 960
Andre driftsmidler	3	473 046	564 351
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterleilighet		9 710	9 710
Sum anleggsmidler		**19 822 396**	**19 913 702**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		76 746	26 540
Kundefordringer		4 284	0
Andre fordringer	11	817 884	741 893
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 589 914	1 405 508
Konto for skattetrekk-bundne midler		38 706	25 683
Sum omløpsmidler		**2 527 534**	**2 199 624**
SUM EIENDELER		**22 349 930**	**22 113 325**

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital		-24 960 804	-26 023 968
Sum egenkapital	**12, 13**	**-24 947 404**	**-26 010 568**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	45 594 369	46 309 883
Borettsinnskudd	15	1 391 800	1 391 800
Garasjeinnskudd	15	64 080	64 080
Sum langsiktig gjeld		**47 050 249**	**47 765 763**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 023	12 625
Gjeld til annet boligselskap		4 284	0
Leverandørgjeld		71 495	205 863
Skyldig off. myndigheter		68 155	49 666
Påløpte renter		18 925	21 637
Annen kortsiktig gjeld	16	70 203	68 340
Sum kortsiktig gjeld		**247 084**	**358 130**
Sum gjeld		**47 297 334**	**48 123 893**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 349 930**	**22 113 325**

St. Hansveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Pål Arne Granholmen Styreleder	Kenneth Frøhoel Styremedlem	Trond Solstad Edvartsen Styremedlem
Carina Berby Styremedlem	Elin Granberg Andersen 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.	**1 841 494**	**1 124 026**
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 063 164	1 230 018
Tilbakeføring avskrivninger	131 937	144 490
Fradrag for gjennomførte investeringer	-40 631	0
Avdrag lån	-715 513	-657 041
Årets endring av disponible midler	**438 956**	**717 468**
Disponible midler	**2 280 449**	**1 841 494**

Omløpsmidler	2 527 534	2 199 624
Kortsiktig gjeld	-247 084	-358 130
Disponible midler	**2 280 449**	**1 841 494**

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	490 926	477 900
5092 Feriepenger	70 202	68 340
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5280 Forsikringer ansatte (OTP)	24 978	34 938
5290 Motkonto gr. 52	-28 412	-39 330
5621 Innskuddspensjon	31 954	26 998
5945 Pensjonskostnad	2 230	0
Sum	**596 271**	**573 238**

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

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Gruppe A - Kontormaskiner	Gruppe K - Inventar	Gruppe K - Inventar	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 363	59 838	190 055	500 626	69 529	1 012 888
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	40 631
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 363	59 838	190 055	500 626	69 529	1 053 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 877	36 899	190 055	206 803	66 780	905 470
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 486	22 939	0	293 822	2 749	148 050
Årets avskrivninger :	3 873	5 984	1 638	45 034	6 597	68 811
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	3	5

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

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	301 332	221 704
6602 Vedlikehold lekeplass	0	2 625
6603 Vedlikehold uteområde	51 165	167 977
6609 Egenandel forsikring	20 000	70 000
6610 rep og vedlikehold fyringsanlegg	162 913	104 605
6612 Kostnader garasjer	9 025	27 409
Sum	**544 435**	**594 320**

Vedlikehold byggning omfatter bytte av fem ståldører, utskifting dør i tredje etasje, skiftet display til varmepumpe, isolasjonsmåler, beslag på pipe og hjørner og byttet utelamper. I tillegg har det vært utført serviceavtale av skadedyr, elektro og brannvern, samt diverse fortløpende vedlikehold.
På uteområdet har lekeplassen blitt kontrollert og huskestativet reparert. Det har vært beplantning og strøing av singel og salt samt reparasjon av asfalt.I tillegg har det blitt byttet utlelamper.
Fyringsanlegg: Service varmepumpe, F-gass, og reparasjon etter vannskade.
Garasjer: 12 stk fjernkontroller.

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

Note 6 - Energi

	2025	2024
6340 Kostnader strøm	189 487	172 253
6341 Kostnader til oppvarming	785 212	958 350
Sum	**974 699**	**1 130 603**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	3 000	3 000
6301 Kostnader leilighet	78 420	93 743
6490 Leie Container	100 669	89 927
6491 Leie maskiner/lift	498	3 450
6500 Verktøy og redskap	40 062	56 308
6541 Inventar	3 075	3 414
6550 Driftsmateriell	12 289	21 119
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	1 930	9 003
6725 Juridisk rådgivning	7 656	16 318
6810 Data/EDB-kostnad	1 281	1 281
6890 Kontorkostnader	0	1 990
6900 Telefon	9 174	7 910
7090 Driftskostn. traktor;maskin	30 567	178 900
7100 Bilgodtgjørelse	2 236	0
7400 Kontingent	10 180	10 147
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	4 024	3 749
7771 Diverse purregebyr og renter	-86	-261
7790 Andre driftskostnader	21 617	3 000
7797 Alarmoverføring	1 212	1 294
Sum	**329 679**	**506 169**

Konto 7790 : Erstatning skade på bil, led TV i styrerom, servering GF og blomster.

Note 8 - Tomt

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

Note 9 - Bygninger

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

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

Note 10 - Garasjer/Carporter

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

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

Note 11 - Andre fordringer

	2025	2024
1599 Andre kortsiktige fordringer	0	41 335
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	817 884	700 558
Sum	**817 884**	**741 893**

Note 12 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-26 010 568	-27 240 586
Årets resultat	1 063 164	1 230 018
Egenkapital 31.12.	**-24 947 404**	**-26 010 568**

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12136125476**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	51 700 000
Lånesaldo 01.01:	46 309 883
Avdrag i perioden:	715 513
Lånesaldo 31.12:	**45 594 369**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	356 663	8 559 912
	86	341 757	29 391 102
	24	318 473	7 643 352

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

Note 15 - Borettsinnskudd

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

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	70 203	68 340
Sum	**70 203**	**68 340**

Resultat og balanse med noter for St. Hansveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For St. Hansveien Borettslag

Styreleder	Pål Arne Granholmen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Trond Solstad Edvartsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kenneth Frøhoel (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Carina Berby (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Elin Granberg Andersen (sign.)	26.02.2026

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 St. Hansveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Hansveien Borettslag som viser et overskudd på kr 1 063 164. 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, 5. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2026.

Leder:	Pål Arne Granholmen	Ikke på valg
Styremedlem:	Bente Olsberg	Velges til 2028
Styremedlem:	Kenneth Frøhoel	Velges til 2028
Styremedlem:	Carina Berby	Ikke på valg
Styremedlem:	Trond Edvartsen	Ikke på valg

Varamedlem til styret:	Heidi Wold	Velges til 2027
	Katrin Setås	Velges til 2027

Medlemmer i valgkomiteen:

Styret i St-Hansveien borettslag

Sarpsborg 02.03.26

Styret

Sarpsborg kommune

Plus arkitektur AS
Kirkegata 53
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	09/02560-16	26.08.2011

Ferdigattest er gitt - fasadeendring - gnr 1 bnr 3431 - St Hansveien BRL

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, mottatt 22.08.2011.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Rolf Abelson
Byggesaksbehandler

Saksbehandler: Line Marie Thorstensen, Enhet byggesak landbruk og kart

Kopi til: St. Hansveien BRL, St. Hansveien 19, 1727 Sarpsborg

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

BYGGSØK bygning Anmodning om ferdigattest

Anmodningen gjelder

Eiendom/Byggested

Sarpsborg Kommune, Gnr. 1, Bnr. 3431, 1727 SARPSBORG.

Ansvarlig søker

Navn PLUS ARKITEKTUR AS, Organisasjonsnummer 990055718, Adresse Kirkegata 53, 1706 SARPSBORG.

Kontaktperson Arthur Nygaard, 1721 SARPSBORG.
Telefonnummer 69 11 32 10, Mobiltelefon 95159792, Telefaks 69 11 32 11, e-postadresse post@plusarkitektur.no.

Energiforsyning

Oppvarming sentralvarmeanlegg. Energikilde elektrisitet.

Signering

Ansvarlig søker
Dato 18.08.2011
Signatur

BYGGSØK bygning Anmodning om midlertidig brukstillatelse

Anmodningen gjelder

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV
Arkivdel: Bygg 16/11-10 Saksbeh.: LHT
Saksnr.: 09/02560 Jp.nr.: 13

Eiendom/Byggested

Sarpsborg Kommune, Gnr. 1, Bnr. 3431, 1727 SARPSBORG.

Ansvarlig søker

Navn PLUS ARKITEKTUR AS, Organisasjonsnummer 990055718, Adresse Kirkegata 53, 1706 SARPSBORG.

Kontaktperson Arthur Nygaard, 1721 SARPSBORG.
Telefonnummer 69 11 32 10, Mobiltelefon 95159792, Telefaks 69 11 32 11, e-postadresse post@plusarkitektur.no.

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Anmodningen gjelder	Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Det anmodes om midlertidig brukstillatelse for blokk nummer 17, 19 og 30.	Gjenstående arbeider for blokk 13, 15, 24, 26 og 28. Disse ferdigstilles i 2 etapper henholdsvis juli og september 2010.		
Blokk 13, 15, 24, 26 og 28.	det gjenstår noe arbeider ift en ferdigattest. Disse arbeidene er anført på kontrollerklæring fra Veidekke.		

Signering

Ansvarlig søker
Dato 08.11.2010
Signatur

Vedlegg nr.	kommunens saksnr.
G-	

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Sarpsborg kommune

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
1	342				

Adresse	Postnr.	Poststed
St.Hansv. 13,15,17 og 19 samt Olsokv. 24,26,28 og 30	1727	Sarpsborg

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr.
Veidekke Entreprenør AS	984 024 290

Adresse	Postnr.	Poststed
Tuneveien 87	1713	Grålum

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
69972700	69972701	Ketil Andersen	97712322

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTF2/KUT2 Utførelse og kontroll utførelse for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☑ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Kompletterende arbeider av mindre vesentlig betydning som ikke er til hinder for benyttelse av utvidet balkong.
Arbeidene er planlagt utført innen mai 2011

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
27.10.2010		Ketil Andersen

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

© standard norge

Sarpsborg kommune

Plus arkitektur AS
Kirkegata 53
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	09/02560-14	06.01.2011

Midlertidig brukstillatelse for fasadeendring er gitt - gnr 1 bnr 3431 - St Hansveien BRL

Saksopplysninger/utredning:
Med hjemmel i lov lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 tredje ledd gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for blokk 13,15, 24, 26 og 28.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 16.11.2010.

I følge søknaden er det registrert følgende gjenstående arbeider:

- Kompletterende arbeider av mindre vesentlig betydning som ikke er til hinder for benyttelse av utvidet balkong.

Gjenstående arbeider skal være utført innen mai 2011.

Nødvendig sluttdokumentasjon må sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Rolf Abelson
Byggesaksbehandler

Saksbehandler: Line Marie Thorstensen, Enhet byggesak landbruk og kart

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Sarpsborg kommune

Plus arkitektur AS
Kirkegata 53
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	09/02560-12 /LMTH/L42;&18	15.07.2010

Midlertidig brukstillatelse for fasadeendring er gitt - Gnr 1 bnr 3431 - St. Hansveien 19 - St Hansveien BRL

Saksopplysninger/utredning:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for blokk nummer 17, 19 og 30.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæring mottatt 16.06.2010.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler:

- Gjenstående arbeider for blokk 13, 15, 24, 26 og 28.

Manglene skal være rettet opp i 2 etapper henholdsvis juli og september 2010.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Rolf Abelson
Byggesaksbehandler

Saksbehandler: Line Marie Thorstensen, Enhet byggesak landbruk og kart

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

BYGGSØK bygning

Anmodning om midlertidig brukstillatelse

MOTTATT
16 JUNI 2010
POSTARKIV

Anmodningen gjelder

Eiendom/Byggested

Sarpsborg Kommune, Gnr. 1, Bnr. 3431, 1727 SARPSBORG.

Ansvarlig søker

Navn PLUS ARKITEKTUR AS, Organisasjonsnummer 990055718, Adresse Kirkegata 53, 1706 SARPSBORG.

Kontaktperson Arthur Nygaard, 1721 SARPSBORG.
Telefonnummer 69 11 32 10, Mobiltelefon 95159792, Telefaks 69 11 32 11, e-postadresse post@plusarkitektur.no.

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Anmodningen gjelder	Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Det anmodes om midlertidig brukstillatelse for blokk nummer 17, 19 og 30.	Gjenstående arbeider for blokk 13, 15, 24, 26 og 28. Disse ferdigstilles i 2 etapper henholdsvis juli og september 2010.		

Signering

Ansvarlig søker
Dato 16.06.2010
Signatur

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV
Arkivdel: Byggs 1706 10
Saksbeh.: LMTit
Saksnr.: 09/02560
Jp.nr.: 11

Mottatt 16/6-10
SARPSBORG KOMMUNE
SERVICETORGET
Ann-E. Strand

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 4/61 Anm. nr. 4/61

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Sarpsborg Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 3431 ved St. Hansveien 15

nemlig boligblokk i 4 etasjer

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 7. mars 1961

Sarpsborg den 23. oktober 1962

bygningssjef.
xcxcxcxc
forbygningssjefen.

Utskriftsdato: 05.06.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Hansveien 15, 1727 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St. Hansveien Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 17:00 - SIL Hytta.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kirsti Rydning

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Kirsti Rydning

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 23 +1 Etter punkt 1.5
Antall fullmakter: 8
Antall stemmeberettigede: 32

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 5
Fra SOBBL: Kirsti Rydning

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Katrin Setså og Elin Andersen

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 Sak fra andelseier: Forslag om felles uteplass med plass for grill. Saken krever 2/3 flertall

Dana Culinovic og meg i St Hansveien 15, Leilighet 0201 foreslår følgende til Generalforsamlingen 09.04.26

Vi er nokså nyinnflyttet og har ikke satt oss veldig godt inn i hva som har vært forsøkt gjort før eller hvordan dette fungerer helt, men vi synes det hadde vært bra for borettslaget om vi hadde en felles uteplass en plass i mellom blokkene hvor man kan sitte i solen, grille, møtes som beboere og/eller ta med venner å grille og kose seg. Vi tror det hadde vært bra sosialt og man har mulighet til å treffes mer for å ta en kopp kaffe sammen og slå av en prat.

Jeg er selv arkitekt og Byggmester og kan bidra både med gratis tegninger og hjelpe til å bygge. Med hjelp av et par tre personer til så bygger vi fint dette på et par lørdager. Jeg har verktøy også som kan brukes.

Vi ser for oss en platting hvor det er tak over noe av denne. Altså at man kan sitte både ute under åpen himmel eller inn under et tak.

Jeg anslår kostnaden på materialer her til å være på ca. 30.000,-

Så kan man også muligens tenke seg en felles grill.

Vi kjenner ikke til om det finnes regler på dette som gjør at dette ikke er mulig, men vi synes hvert fall at dette er noe som både kan føre til et bedre miljø her i borettslaget og at vi selv kommer til å bruke uteområdene her mer.

Forslaget er altså bygging av felles uteplass til borettslaget.

Vedtak:
Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall.

Antall stemmer for vedtak: 17
Antall stemmer mot vedtak: 15

4.2 Sak fra styret: Retningslinjer for trefelling i St-Hansveien borettslag

Retningslinjer for trefelling i St-hansveien borettslag

1. **Formål**

Formålet med disse retningslinjene er å sikre en forutsigbar, rettferdig og forsvarlig behandling av saker som gjelder trefelling i borettslaget. Retningslinjene skal balansere hensynet til bomiljø, helse, sikkerhet og bygningsmessige forhold.

1. **Virkeområde**

Retningslinjene gjelder for alle trær som står på borettslagets fellesarealer, samt trær på tilknyttet grunn hvor borettslaget har vedlikeholds- eller disposisjonsansvar.

1. **Hovedregel**

Trær på borettslagets eiendom skal som hovedregel bevares. Felling kan kun skje når vilkårene i disse retningslinjene er oppfylt og etter godkjenning fra styret.

1. **Grunnlag for tillatelse til trefelling**

Styret kan gi tillatelse til trefelling i følgende tilfeller:

4.1 Døde eller skadde trær

Trær kan felles når:

- treet er dødt, eller
- treet er alvorlig skadet eller svekket, og
- treet utgjør, eller med rimelig sannsynlighet kan komme til å utgjøre, en sikkerhetsrisiko for personer, bygninger eller eiendom.

Styret kan kreve faglig vurdering fra arborist, gartner eller annet kvalifisert fagpersonell.

4.2 Medisinske forhold (helsehensyn)

Trær kan felles når:

- det foreligger dokumenterte medisinske forhold, som for eksempel allergi eller annen helsemessig belastning, og
- det fremlegges legeattest som bekrefter sammenhengen mellom treet og helseplagene.

Styret skal:

- behandle slike saker konfidensielt,
- vurdere om alternative tiltak (beskjæring, skjerming, annet) er tilstrekkelige før felling tillates.

4.3 Skade på bygning eller eiendom

Trær kan felles når:

- røtter, stamme eller greiner forårsaker skade på bygninger, fundament, drenering, ledninger, veier eller annen infrastruktur, eller
- det foreligger overhengende risiko for slik skade.

Dokumentasjon i form av bilder, faglige vurderinger eller rapporter kan kreves.

1. **Søknadsprosess**
2. Søknad om trefelling sendes skriftlig til styret.
3. Søknaden skal beskrive:
    - hvilket tre det gjelder,
    - begrunnelse for ønsket felling,
    - relevant dokumentasjon (f.eks. legeattest, fagrapport, bilder).
4. Styret behandler saken og fatter vedtak.
5. Vedtak skal være skriftlig og begrunnet.
6. **Gjennomføring av trefelling**

- Trefelling skal utføres av kvalifisert personell.
- Felling skal skje på en måte som ivaretar sikkerhet, naboer og omkringliggende eiendom.
- Eventuelle kostnader dekkes av borettslaget, med mindre styret beslutter noe annet i det enkelte tilfelle.

1. **Erstatning og nyplanting**

Styret kan, der det anses hensiktsmessig, beslutte at:

- nytt tre eller annen vegetasjon plantes som erstatning,
- nyplanting tilpasses borettslagets helhetlige uteområdeplan.

1. **Ikrafttredelse**

Disse retningslinjene trer i kraft fra 09.04.2026 etter vedtak i generalforsamlingen.

Vedtak:
Retningslinjene som beskrevet ovenfor ble vedtatt.
Retningslinjene legges inn under gjeldende ordensregler som punkt 12.

Antall stemmer for vedtak: 29
Antall stemmer mot vedtak: 3

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Godtgjørelse til styreleder er allerede avtalt med kr 90.000 pr år. Dette ble vedtatt på GF 29/04 2025.

Styret foreslår 110 000 kroner i godtgjørelse til resten av styret. Beløpet fordeles internt.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Elin Granberg Andersen og Kenneth Frøhoel er på valg.

Styrets forslag til kandidater:
Kenneth Frøhoel velges for 2 år
Bente Olsberg velges for 2 år

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Som styrets forslag Kenneth Frøhoel og Bente Olsberg ved akklamasjon

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Katrin Setså og Heidi Irene Wold er på valg.

Styrets forslag til kandidater:
Katrin Setså velges for 1 år
Heidi Irene Wold velges for 1 år

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Gjenvalg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret er valgkomite.

Annet forslag: Rannveig Killi , Kenneth Frøhoel og Bente Olsberg

Vedtak:

Valgt ble: Rannveig Killi , Kenneth Frøhoel og Bente Olsberg

6.4 Valg av to delegater med to varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Styrets forslag:
Trond Edvardsen og Carina Berby

Vara;
Kenneth Frøhoel og Bente Olsberg

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet
Sarpsborg, 09.04.2026

Protokoll for St. Hansveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Rydning (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Kirsti Rydning (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Katrin Setså (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Elin Granberg Andersen (sign.)	10.04.2026

Utskriftsdato: 05.06.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Hansveien 15, 1727 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
090129271	162268	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	10892

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
St. Hansveien 15, 1727 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 3431, andelsnr. 62 i ST HANSVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260113

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.
