PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ST. HANSVEIEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

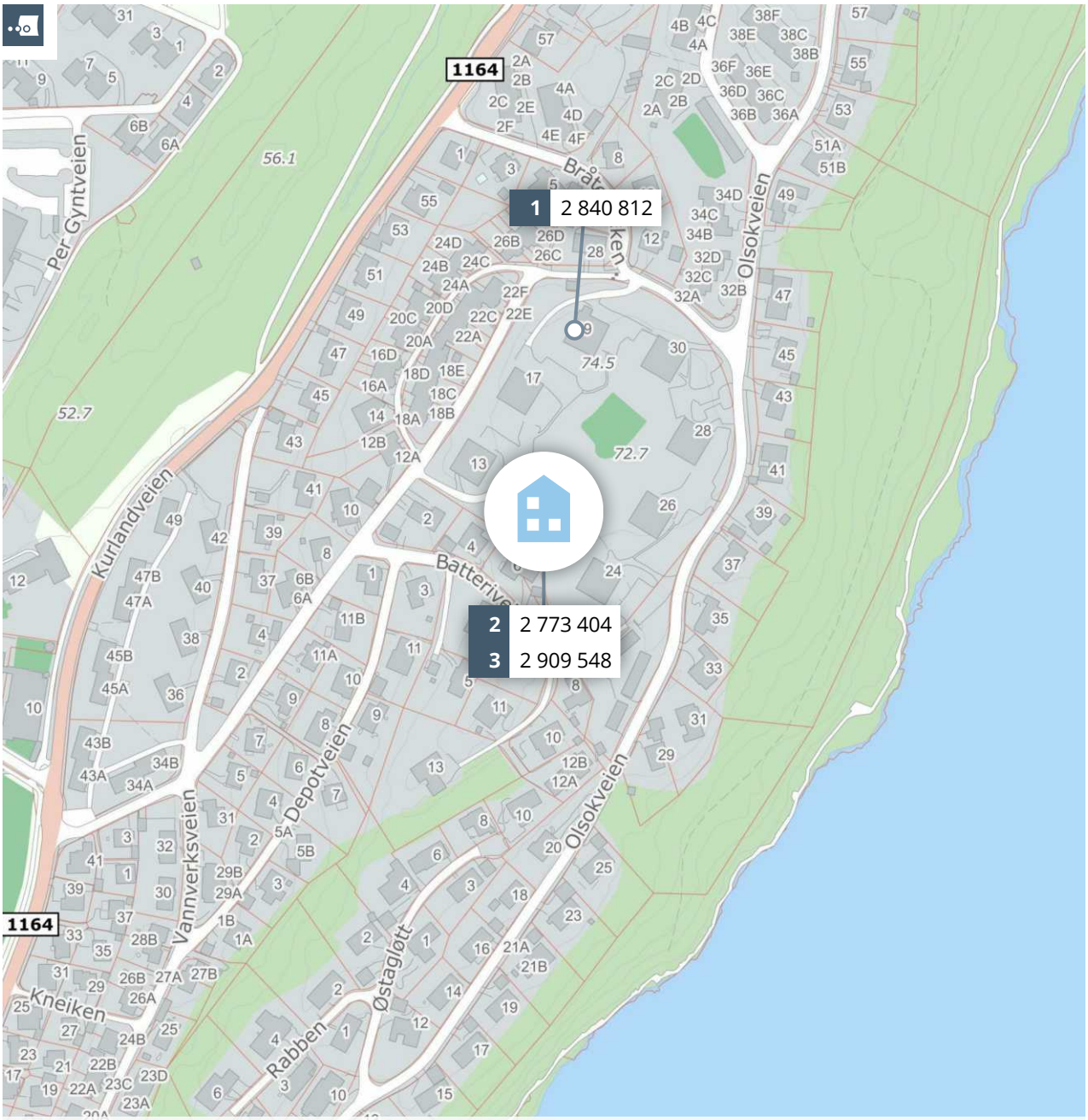
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ST. HANSVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 07.11.2025

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

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

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

Verdivurdert til

2 500 000

343 240	2 843 240	46 610
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	6 535
Formue	13 655
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St. Hansveien 19 68 m²	1961	2. etg	2 sov	05.07.2024	2 490 000	**2 490 000**	350 812	2 840 812	**41 777**
2	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**
3	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**

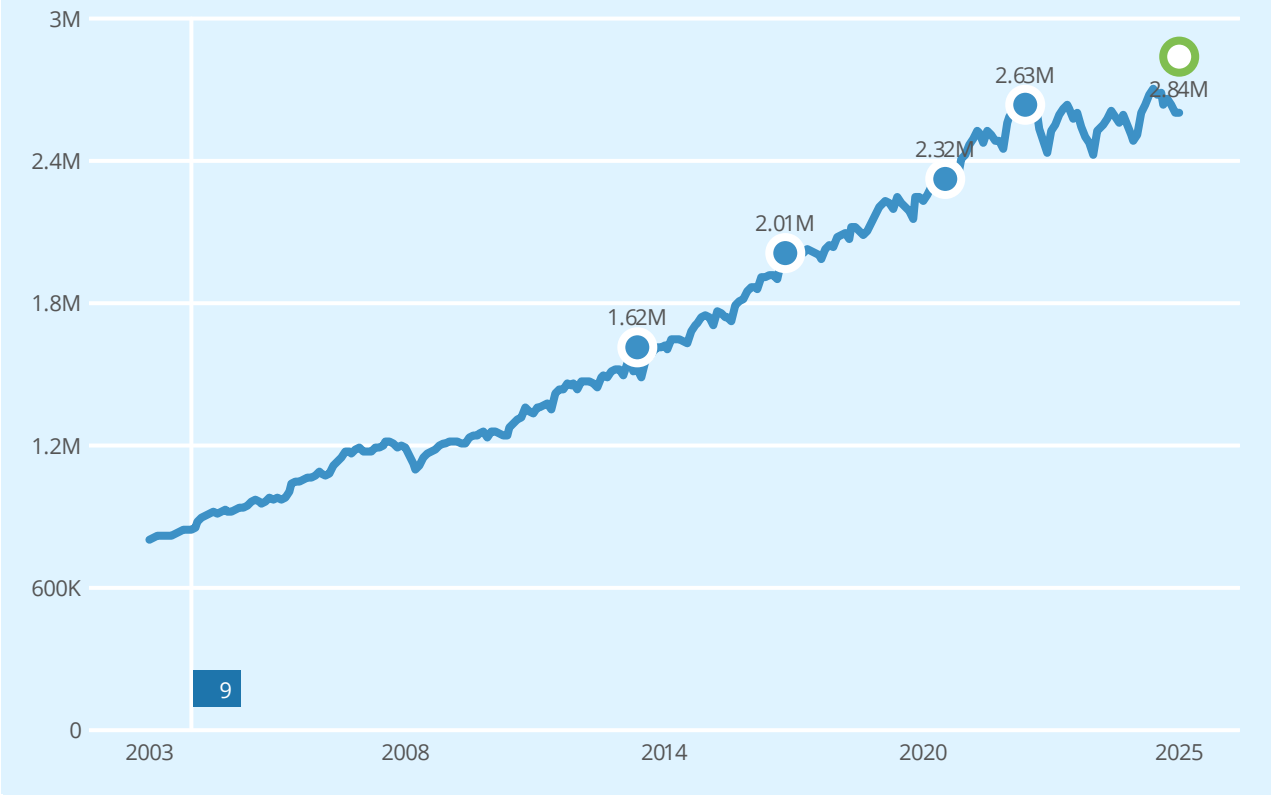
Velkommen til en lys og trivelig leilighet med attraktiv beliggenhet i første etasje – perfekt for deg som ønsker både ro, trygghet og nærhet til byen. Boligen ligger solrikt og tilbaketrukket til på Kurland, omgitt av grønne fellesområder, lekeplass og flotte turmuligheter rett utenfor døren. Her bor du i et stille nabolag, kun få minutter fra Sarpsborg sentrum, med bussholdeplass like i nærheten. Leiligheten har en god og praktisk planløsning med blant annet romslig stue, lyst kjøkken, to soverom, kontor og flislagt bad med gulvvarme. Området er familievennlig og veldrevet, med barnehage, skole, dagligvare og idrettsanlegg innen gangavstand. En lettstelt bolig i et populært og naturnært boområde du garantert vil trives i!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

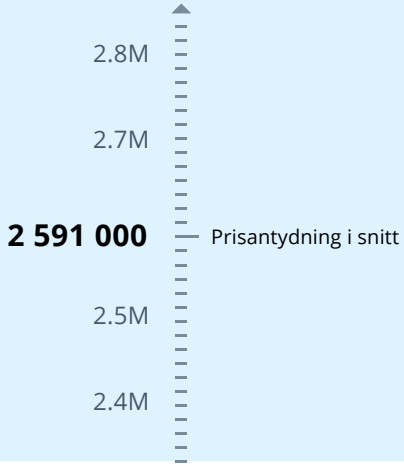
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2022	15.06.2022	01.08.2022	2 200 000	2 275 000	357 516	2 632 516	
04.09.2020	11.09.2020	09.10.2020	1 925 000	1 950 000	370 670	2 320 670	
24.01.2017	20.02.2017	04.05.2017	1 690 000	1 650 000	359 788	2 009 788	
15.11.2013	22.11.2013	20.12.2013	1 250 000	1 250 000	367 284	1 617 284	
30.11.2006	30.11.2006	30.11.2006	-	670 000	-	670 000	10

10 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i St.Hansveien grunnkrets nå

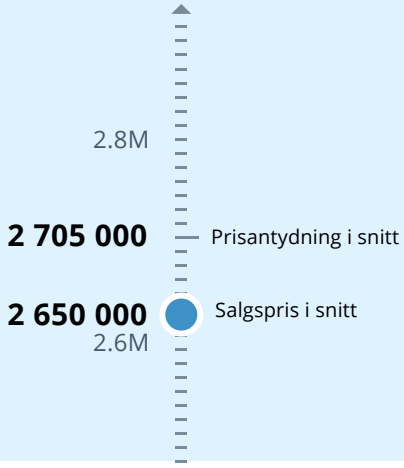
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
155
dager

Leiligheter solgt i St.Hansveien grunnkrets siste 9 mnd

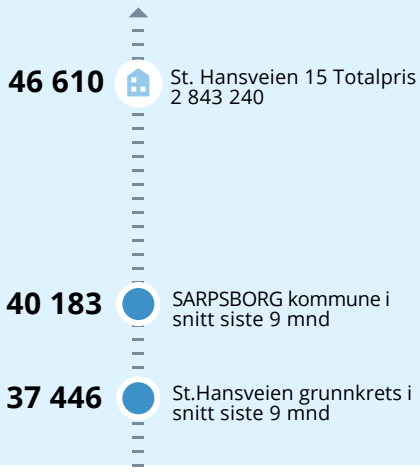
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



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: 06/11/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:, Bnr:
Hjemmelshaver:	Kristin Mortensen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	54
Byggeår:	1962
Tomt:	Felles 23 690,9 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristin Mortensen
Befaringsdato:	22.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

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

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, grunnmur, bærende vegger og etasjeskiller konstruert i betong. Yttervegger i betong/mur-konstruksjoner som er kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Yttervegger mot verandaer antatt konstruert i tre. 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 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonell stand og fornyet i etapper etter byggeår. Bad fra 2004 kan anses å ha kort gjenstående forventet brukstid. Kjøkken har bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i radiatorer
-Elektrisk gulvvarme på badet.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert.
-Brannslukkingsapparat plassert på det ene soverommet

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: Tapet/tegl, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED ENTRÉ: tapet/tegl, slett hvitmalt, laminat
STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED STUE: tapet/mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
KONTOR/SOVEROM: tapet/mdf-plater, slett hvitmalt, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Oppdragsgiver opplyser om:

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

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

2015/16:
-Skiftet sikringsskap/sikringer. Utført i regi av BRL.

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

2022:
-Skiftet benkeplate på kjøkken. Utført som egeninnsats.
-Flyttet innervegg mellom soverom og kontor. Utført som egeninnsats.

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

FELLESKOSTNADER:
Tot. innev. måned: 6 535 kr

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etg	61			7	61	
Bod på loft		3				3
SUM BYGNING	61	3		7	61	3
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor.

BRA-e:

LOFT: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,24-2,35 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Kristin Mortensen, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

06/11/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Naturlig avtrekk

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

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Hull etter oppheng flere steder øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet, men dette er ofte utfordrende å etablere i eldre boligblokker.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-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.
-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke kan flyttes mye og slukrist er skrudd fast. Badet med sluk og membran ble rehabilitert i 2004.

-Funksjonell avrenning i sluk
-Tilstøtende vegger er av mur/betong mot entré og dekket av kjøkkeninnredning fra kjøkken. Vegg mellom kjøkken og bad er også tegnet som en sjakt. Hullboring er ikke utført.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Slukets plassering vanskeliggjør jevnlig rengjøring pga plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Jevnlig rengjøring er vesentlig slik at sluket ikke tettes.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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. Omluft

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert platetopp og stekeovn

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har sår, avskallinger og svelling stedvis. Risiko for ytterligere skader er til stede ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Ventilator med omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Her slippes luften ut i skap uten ventilering og dette kan føre til skader i skapet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger fremstår som fornyet i senere tid.

Merknader:
-Stedvis synlige ujevnheter og sprekker i sparklede og malte overflater. Årsak er som oftest ufagmessig utførelse og konsekvens er hovedsakelig estetisk.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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. 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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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 for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Vannrør på kjøkken er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
VANNBÅREN VARME:
-Alder på vannrør gir økt risiko for lekkasjer.
-På kontor er radiator frakobler og rør er ikke klamret. Dette kan gi bevegelser som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Bad har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk., men dette er ofte utfordrende å etablere i eldre boligblokker.
-Det er begrenset tilførsel av friskluft og åpning av vinduer/dør er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

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.

Eldre sikringsskap med hovedbryter, jordfeilbryter og overbelastningsvern plassert i fellesgang. Nyere sikringspanel med automatsikringer og 4 kurser plassert i entré. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Feilsøk strøm brudd Feilsøket på jordfeil. Det kom to kabler i sikringsskapet og den ene var jord feil på. Den ble koblet ut og kunden hadde strøm i alle rom. Kontakter igjen evt om han mangler strøm noen stede. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS, datert 27.10.2020.
-Flytte bryter og 2stk spotter, mangler dør på eksisterende underfordeling inne i leilighet splittet spotter og lagt opp 4 stk stikk soverom stk på vegg og 1 stk innfelt plassert ved dør innerste soverom. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS, datert 05.11.2020
-Byttet spotter på soverom - trekt om for å få alle spotter på annet soverom på samme styring/dimmer. Utført av Straye El & Solar AS, datert 26.10.2025

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.september 2018
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er det tegnet 2 soverom og rommet rom benyttes som kontor er opprinnelig en del av det ene soverommet. Inngang til kjøkken er opprinnelig fra entré. Endringene anses ikke som søknadspliktige, så fremt det ikke er gjort endringer i bærende konstruksjoner.

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
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Hull etter oppheng flere steder øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet, men dette er ofte utfordrende å etablere i eldre boligblokker. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -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. -Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Slukets plassering vanskeliggjør jevnlig rengjøring pga plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Jevnlig rengjøring er vesentlig slik at sluket ikke tettes. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har sår, avskallinger og svelling stedvis. Risiko for ytterligere skader er til stede ved vannsøl, vasking eller lignende. -Ventilator med omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Her slippes luften ut i skap uten ventilering og dette kan føre til skader i skapet.
3.1	Andre rom
	-Stedvis synlige ujevnheter og sprekker i sparklede og malte overflater. Årsak er som oftest ufagmessig utførelse og konsekvens er hovedsakelig estetisk. -Punktvis knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

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 for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Vannrør på kjøkken er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
VANNBÅREN VARME:
-Alder på vannrør gir økt risiko for lekkasjer.
-På kontor er radiator frakobler og rør er ikke klamret. Dette kan gi bevegelser som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

6.3 Ventilasjon

-Bad har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk., men dette er ofte utfordrende å etablere i eldre boligblokker.
-Det er begrenset tilførsel av friskluft og åpning av vinduer/dør er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250212

Selger 1 navn
Kristin Mortensen

Gateadresse
St. Hansveien 15

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1727

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250212

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble brukt for å sette opp spotter og stikkontakter på soverom i 2020. Spoton ble brukt for å bytte downlights på soverom i 2025.

Arbeid utført av: Elektrikertjenesten Sarpsborg- Fredrikstad AS og Spoton (Elektroimportøren AS).

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge Elvia El-tilsyn i 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har totalt 8 ladere man kan benytte seg av.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av veranda, vinduer og dører ble gjort i regi av borettslaget i 2009. Rehabilitering av gulv og tak på balkonger ble gjort i regi av borettslaget i 2017. Usikker på hvilket firma som da ble benyttet.

Arbeid utført av: Usikker

Document reference: 193250212

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250212

Tilleggskommentar

Satte opp en ny benkeplate på kjøkkenet i 2022. Har også flyttet en lettvegg inne på det ene soverommet i 2022.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250212

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Mortensen	07ee244842b8570aa4db09318a5b08aa96aac1c1	22.10.2025 12:39:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250212

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

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

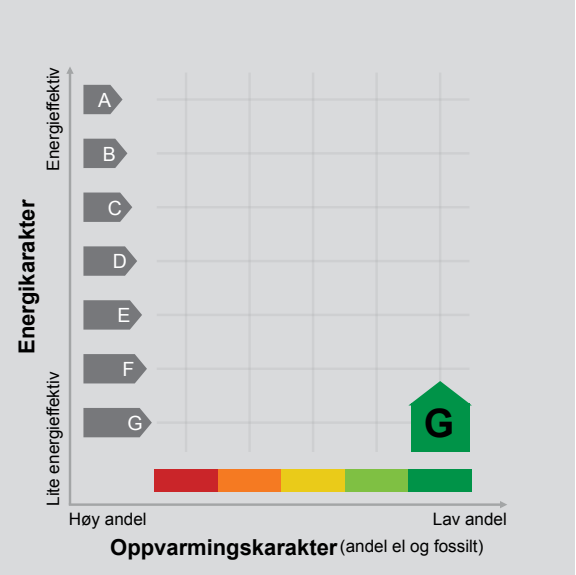
kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 7. mars 1961

Sarpsborg den 23. oktober 1962

bygningssjef.
xcxcxcxc
forbygningssjefen.

ENERGIATTEST

Adresse	St. Hansveien 15
Postnummer	1727
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	3431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	363243
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-181571
Dato	18.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 2 076 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 076 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vann)
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Bruk av romtemperaturstyring
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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.) 444 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 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) 123 barn	7 min 0.6 km
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	7 min
Kiwi Kurland	9 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 2025

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

—

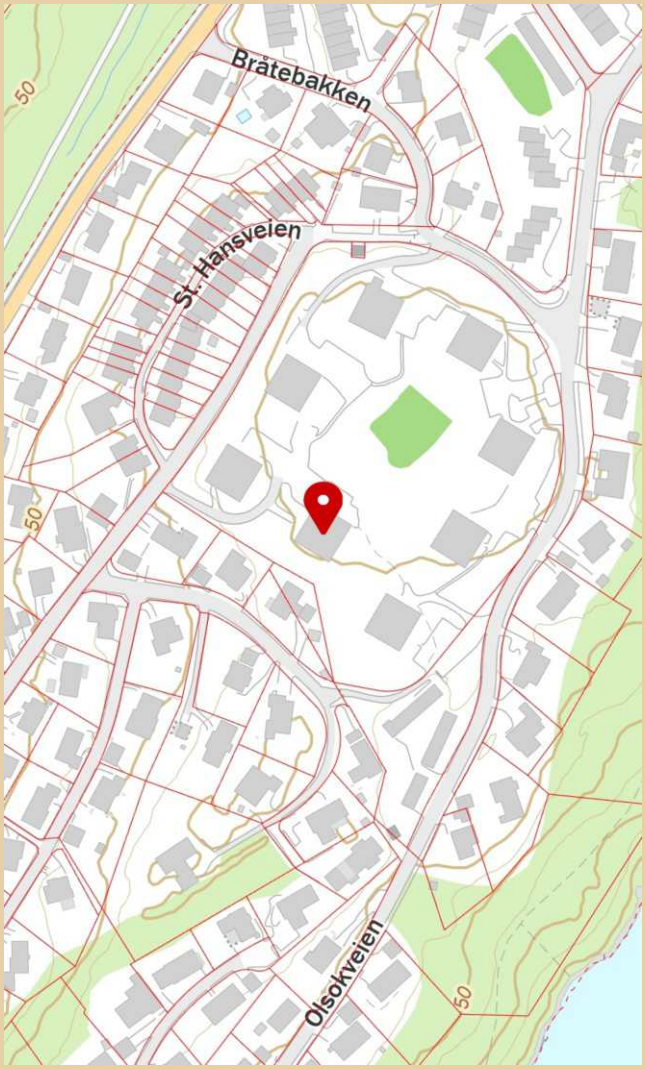
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

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 2025

Boligopplysninger:

St. Hansveien Borettslag
St. Hansveien 15
1727 SARPSBORG

Vår ref.: 21/54
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kristin Mortensen

Organisasjonsnr: 948 803 585
Andelsnr: 54

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 535

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:		
	Renter	1 617
	Felleskostnader - 1	4 461
	Avdrag	457

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	343 250	Gjeld siste årsoppg.:	347 118
Klient ajourf. lån:	45 793 571,74	Klient gj. s. årsoppg.:	46 309 882

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12136125476, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.10.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 16.10.2025: 45 793 572
Andel av saldo: 343 250
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 - 2024

		Gjeld:	347 118	Andre inntekter:	523
Annen formue:	13 655	Utgifter:	19 909		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	10 500
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	54

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:	H0104
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

Boligopplysninger:

St. Hansveien Borettslag	Vår ref.:	21/54
St. Hansveien 15	Type:	Tilknyttet borettslag
1727 SARPSBORG	Eiere:	Kristin Mortensen
Organisasjonsnr: 948 803 585		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Ordensregler for St. Hansveien BRL

1 Hvem reglene gjelder for:

Alle husstandens medlemmer

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

2 Trapperom, ganger, fellesrom

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

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

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

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

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

F. Motorsykler/mopeder skal ikke plasser i kjeller.

3 Låsing av hoveddører og kjellerrom

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

4 Parkering

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

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

C. Uregistrerte kjøretøy skal ikke stå på borettslagets eiendom.

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

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

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

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

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

5 Grill og åpen ild

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

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

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

6 Støy/ro

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

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

7 Bruk av vaskekjeller.

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

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

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

8 Lufting, tørking og banking av tøy

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

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

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

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

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

9 Dyrehold

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

B. Rottegift legges ut årlig.

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

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

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

10 Klager

Alle klager skal sendes skriftlig til styret.

11 Brudd på ordensregler

Gjentatte brudd på ordensreglene vil få følger.

Oktober 2018 Styret

***** Vedlegg**

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

Regler for hundehold i St. Hansveien BRL

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

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

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

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

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

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

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

November 2018
Styret

Skatteetaten

Dato
23.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 948 803 585 Andelsnr 54

Eiendommens adresse:

St. Hansveien 15, 1727 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 588 395
Som sekundærbolig:	kr 2 353 579

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

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.

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

Utskriftsdato: 25.03.2025

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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 240 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Kulturmiljø_21 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 23 690 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 212 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal 73 m^2
KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt
KPFare Flomfare

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

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

Delareal 3 083 m^2
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442

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

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

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.

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 etter at forkjøpsretten 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.
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.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen har vært og oppgjøret er foretatt må oppgjørsavdelingen sende oss 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. 6.300,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.800,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 5.800,-	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. 510,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 510,-	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 med ny kjøper om signering av kjøpekontrakt.

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.

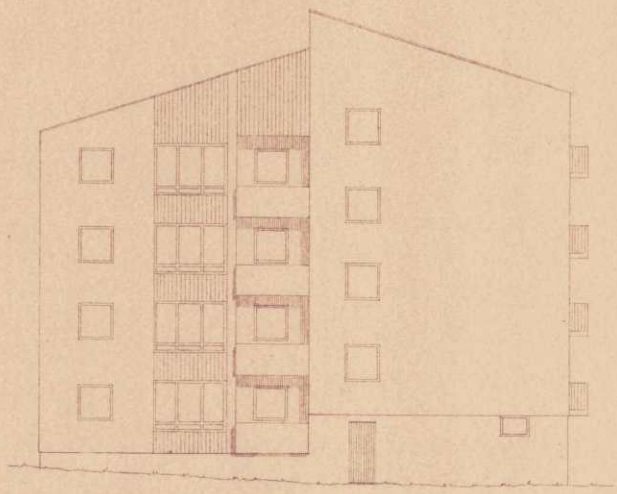
Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

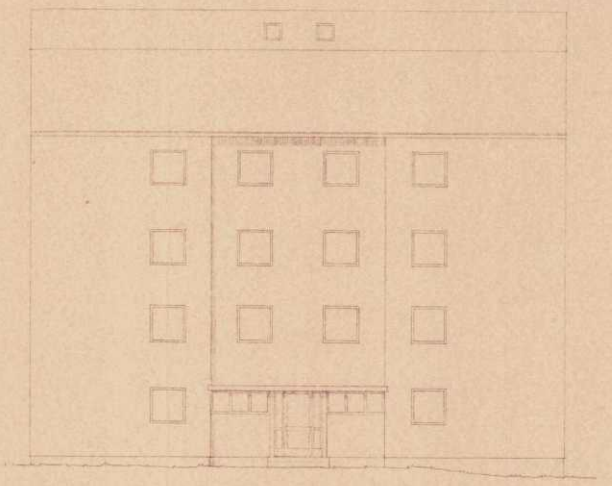
Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

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.

Bygningsråd J.nr. 4
19 61





FASADE VEST

FASADE NORD

APPROBERT
i T.nsberg bygningsråds møte 7/3-61.
på dets vegne skriv av 9/3 nevnte
leilighetser.
Bygningssjefen.

OPPDR.GIVER
SARPSBORG BBL
KURLAND

TEGN.TITEL
FASADER
BLOKK IV

MÅL: 1:100
TEGNET 10/12-1960

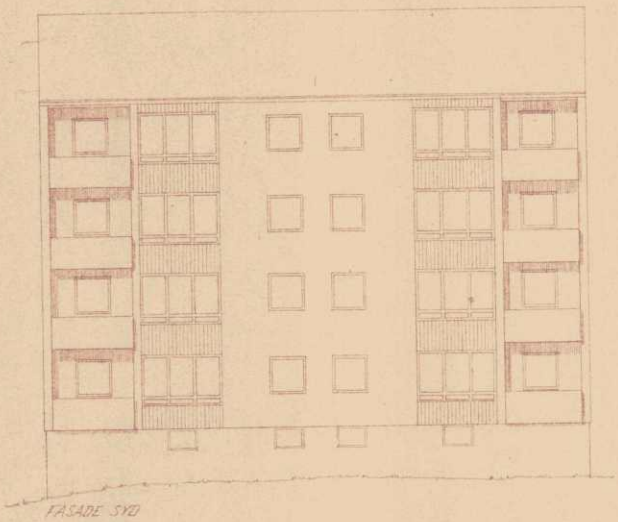
RETTET DATO

TEGN.NR.
5827-41

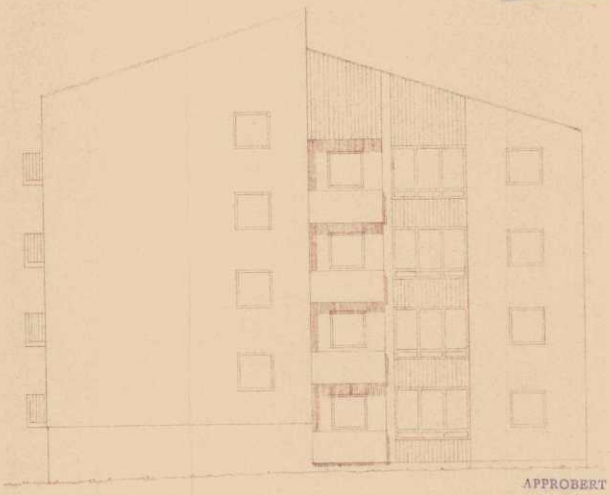
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGENDES LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

BRANNSTYRET
SARPSBORG J.NR. 3
1961

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 4
1961



FASADE SYD



FASADE ØST

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 7/3-61
på de i skriv av 9/3 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

OPPDR.GIVER
SARPSBORG BBL
KURLAND

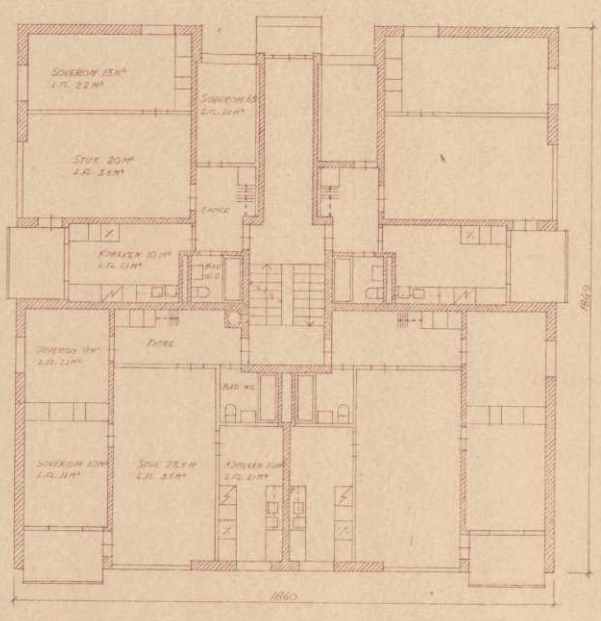
TEGN.TITTEL
FASADER
BLOKK IV

MÅL: 1:100
TEGNET 10. 12. 1960

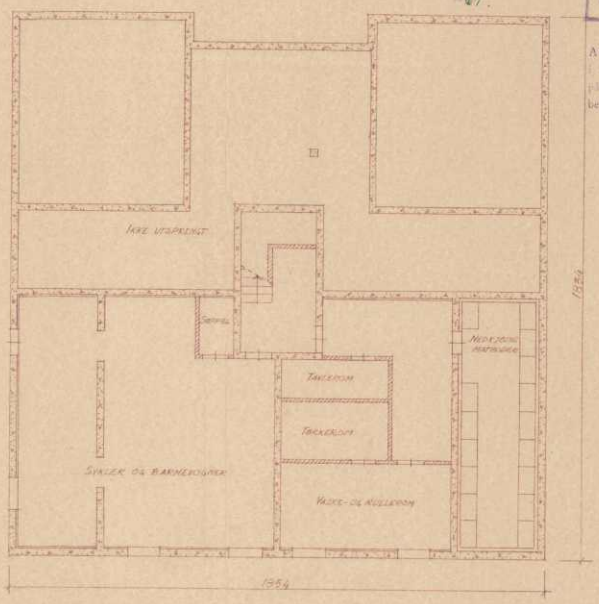
RETTET | DATO

TEGN.NR.
5825-40

NBBL A.L. NORVIK, ARKITEKT MNAL / LAGE LUND OG DITTEBRANDT
ARKITEKTKONTORET



I. ETASJE



KJELLER

BYGNINGSTYRET
Sarpsborg
3
1961.

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 4
18 61

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 4/2-61
på de i skriv av 9/3 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

OPPDR.GIVER
SARPSBORG BBL
KURLAND

TEGN.TITEL
KJELLER
I. ETASJE
BLOKK IV

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Tinghusgaten 84-86, Oslo. Tlf. 33 23 70

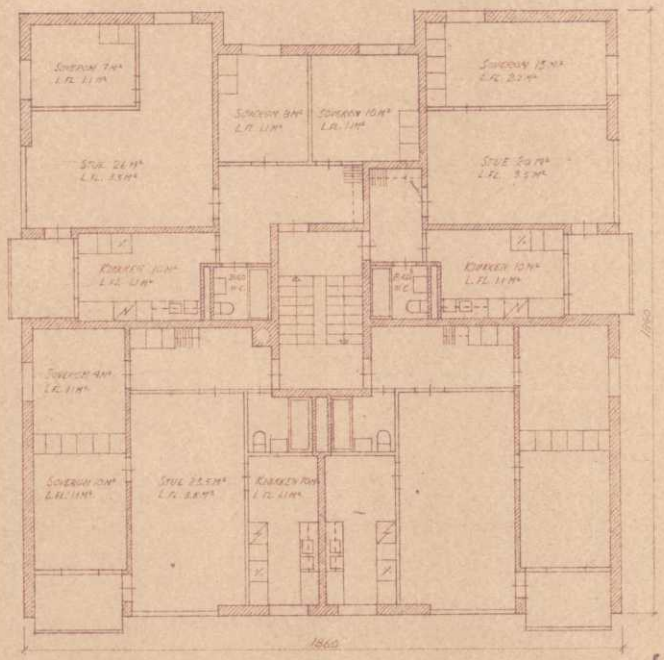
MÅL: 1:100
TEGNET 7/12 1960
SIGN.

RETTET DATO

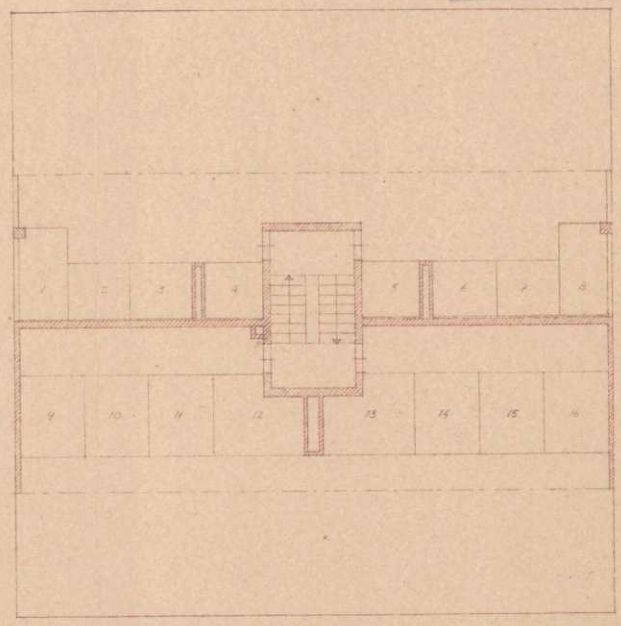
TEGN.NR.
5827-35

STADFESTET
3
1961

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 4
1961



ETASJEPLAN



LOFTSPLAN

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 7/3-61.
på de i skriv av 9/3 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

OPPDR.GIVER
SARPSBORG BBL
KURLAND

TEGN.TITEL
ETASJEPLAN
LOFTSPLAN
BLOKK III

MÅL: 1:100
TEGNET 15-12-1960
SIGN.

RETTET | DATO

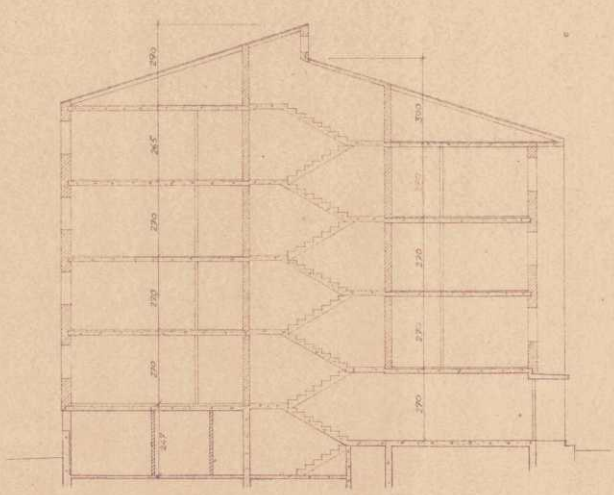
TEGN.NR.
6827 - 39

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien 84-86, Oslo. Tlf. 37 37 70

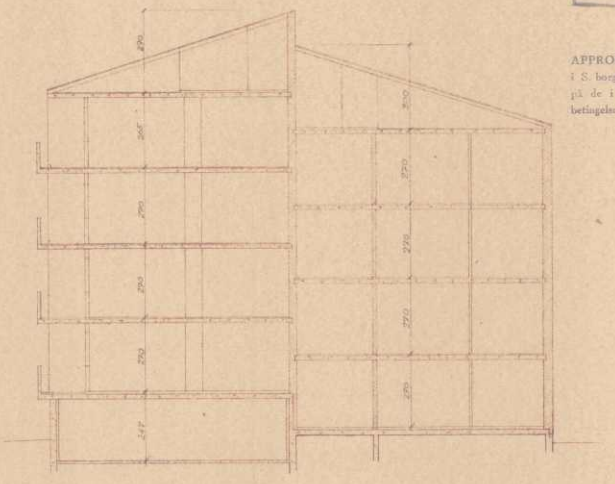
BRANDSYNET
SARPSBORG 1 KR. 3
1961

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 44
1961

APPROBERT
I S. borg bygningsråds møte 4/3-61
på de i skriv av 9/3 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.



SNITT A-A



SNITT B-B

OPPDR.GIVER
SARPSBORG BBL
KURLAND

TEGN.TITEL
SNITT
BLOKK IV

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTOR

MÅL: 1:100
17.12.60

RETTET

TEGN.NR.
5827-36

St. Hansveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 22.04.2024 kl. 18:00

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 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

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 varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

05.04.2024

St. Hansveien Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 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 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Forslag til vedtak: Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styret forslår at honoraret indeksjusteres.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Henning Nielsen
Styremedlem, Finn Roger Nybakk
Styremedlem, Unni Melgaard
Styremedlem, Ingrid Kristiansen
Styremedlem, Trond Solstad Edvartsen
Varamedlem, Bente Olsberg
Varamedlem, Katrin Setså

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Unni Melgaard og Finn Roger Nybakk er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bente Olsberg og Katrin Setså er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Rannveig Killi og Vigdis D. Badski Nybakk er på valg.

6.4 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 2024 i St. Hansveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

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 2023

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

St. Hansveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 134 enheter og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.
Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Henning Nielsen
Styremedlem, Finn Roger Nybakk
Styremedlem, Unni Melgaard
Styremedlem, Ingrid Kristiansen
Styremedlem, Trond Solstad Edvartsen
Varamedlem, Bente Olsberg
Varamedlem, Katrin Setså

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

- Årskontroll røykvarslere og slukkeutstyr.
- Funksjonsettersyn lekeplass og utbedringer av feil og mangler.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet 2023

- Utvidelse av antall ladere for elbil til 8 plasser.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Fremtidig bruk eller salg av vaktmesterleilighet.
- Årskontroll røykvarslere og slukkeutstyr.
- Funksjonsettersyn lekeplass og utbedringer av feil og mangler.
- Internkontroll elanlegg fellesarealer.

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 01.04.2024

Resultatregnskap for St. Hansveien Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 433 064	6 128 352	6 132 764	7 123 774
Innkrevde kostnader finans		2 892 984	2 247 552	2 893 900	3 338 800
Innkrevde kostnader garasjer		50 800	51 800	57 600	57 600
Innkrevde andre kostnader		38 570	19 721	20 000	20 000
Sum inntekter		**9 415 418**	**8 447 425**	**9 104 264**	**10 540 174**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	519 145	498 026	544 400	576 300
Styrehonorar	2	155 700	146 200	153 500	165 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		96 717	90 458	98 400	104 500
Avskrivning	3	145 739	117 734	134 600	127 500
Revisjonshonorar	4	10 000	9 875	10 500	11 100
Forretningsførerhonorar		273 924	273 924	273 900	274 000
Renhold		103 791	96 973	99 000	105 000
Drift og vedlikehold	5	228 159	958 600	316 000	265 600
TV/bredbånd		756 809	636 987	668 800	802 200
Forsikringer		327 895	310 257	331 200	360 000
Kommunale avgifter		1 554 731	1 125 120	1 261 100	1 835 000
Eiendomsskatt		609 636	609 637	609 600	609 600
Kostnader strøm, energi	6	1 205 610	1 286 320	1 342 300	1 423 000
Andre driftskostnader	7	324 188	398 872	247 500	255 800
Sum kostnader		**6 312 043**	**6 558 984**	**6 090 800**	**6 914 600**
Driftsresultat		**3 103 375**	**1 888 441**	**3 013 464**	**3 625 574**
Finansnetto					
Renteinntekter		36 524	10 354	0	0
Rentekostnader		2 211 980	1 198 257	2 094 300	2 642 300
Sum finansielle poster		**-2 175 456**	**-1 187 903**	**-2 094 300**	**-2 642 300**
Resultat		**927 918**	**700 538**	**919 164**	**983 274**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		927 918	700 538	0	0

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2023	2022
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	708 842	694 358
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterleilighet		9 710	9 710
Sum anleggsmidler		**20 058 192**	**20 043 708**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		37 121	10 537
Andre fordringer	11	270 228	611 945
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 462 262	715 243
Konto for skattetrekk-bundne midler		17 920	15 976
Sum omløpsmidler		**1 787 531**	**1 353 701**
SUM EIENDELER		**21 845 723**	**21 397 409**

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital		-27 253 986	-28 181 904
Sum egenkapital	**12, 13**	**-27 240 586**	**-28 168 504**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	46 966 924	47 696 921
Borettsinnskudd	15	1 391 800	1 391 800
Garasjeinnskudd	15	64 080	64 080
Sum langsiktig gjeld		**48 422 804**	**49 152 801**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 641
Leverandørgjeld		544 289	299 787
Skyldig off. myndigheter		37 484	34 348
Påløpte renter		21 039	14 897
Annen kortsiktig gjeld	16	60 694	58 441
Sum kortsiktig gjeld		**663 505**	**413 113**
Sum gjeld		**49 086 309**	**49 565 914**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 845 723**	**21 397 409**

St. Hansveien Borettslag

Sted: Sarpsborg, dato: 13/3-24

Henning Nielsen
Styreleder

Trond Solstad Edvartsen
Styremedlem

Finn Roger Nybakk
Styremedlem

Unni Melgaard
Styremedlem

Ingrid Kristiansen
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	**940 588**	**628 783**
Endring disponible midler		
Årets resultat	927 918	700 538
Tilbakeføring avskrivninger	145 739	117 734
Fradrag for gjennomførte investeringer	-161 889	-506 466
Salgspris solgte driftsmidler	1 667	0
Avdrag lån	-729 997	0
Årets endring av disponible midler	**183 438**	**311 806**
Disponible midler	**1 124 026**	**940 588**

Omløpsmidler	1 787 531	1 353 701
Kortsiktig gjeld	-663 505	-413 113
Disponible midler	**1 124 026**	**940 588**

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	424 431	407 912
5010 Overtid	0	762
5020 Feriepenger	0	34 097
5092 Feriepenger	60 694	24 343
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5250 Forsikringer ansatte	0	9 159
5280 Forsikringer ansatte (OTP)	41 089	14 271
5290 Motkonto gr. 52	-45 070	-18 663
5295 Motkonto forsikringer ansatte	0	-9 159
5390 Annen kontantoppgjørelse	0	412
5621 Innskuddspensjon	33 609	30 499
Sum	**519 145**	**498 026**

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

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Gruppe A - Kontormaskine	Gruppe K - Inventar	Gruppe K - Inventar	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskine inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskine inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskine inventar, redskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 363	59 838	190 055	500 626	49 738	895 790
Årets tilgang :	0	0	0	0	19 791	142 098
Årets avgang :	0	0	0	0	0	25 000
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 363	59 838	190 055	500 626	69 529	1 012 888
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 131	24 932	183 503	116 736	53 586	781 901
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 232	34 906	6 552	383 890	15 943	254 320
Årets avskrivninger :	3 873	5 984	20 817	45 034	3 848	66 183
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	3	5

	Gruppe J - Fast byggningsinver
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 321 591
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 321 591
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 321 591

Noter

Note 3 - Andre anleggsmidler

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	5

Årets nyanskaffelser: Spreder UD 100 M1, 2 stk ryggbatteri AR 3000 og fyringsaggregat.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	61 470	584 920
6602 Vedlikehold lekeplass	2 625	21 719
6603 Vedlikehold uteområde	62 070	54 515
6609 Egenandel forsikring	5 000	0
6610 rep og vedlikehold fyringsanlegg	96 994	292 201
6612 Kostnader garasjer	0	5 246
Sum	**228 159**	**958 600**

Vedlikehold omfatter vedlikehold av fyringsanlegg, sylindere til lås, låsekasser, malingsarbeid, spyling av tette rør, lydisolering, serviceavtale av skadedyr, samt diverse fortløpende vedlikehold. På uteområdet har det blitt levert hageavfall, påfylling av vekstjord, beplantning og strøing av singel og salt.

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

Note 6 - Energi

	2023	2022
6340 Kostnader strøm	136 351	117 726
6341 Kostnader til oppvarming	1 069 259	1 168 594
Sum	**1 205 610**	**1 286 320**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	7 300	4 500
6301 Kostnader leilighet	69 904	62 784
6490 Leie Container	73 931	123 261
6500 Verktøy og redskap	24 308	39 006
6540 Kontorutstyr	2 700	0
6541 Inventar	2 365	249
6545 Datautstyr	0	5 990
6550 Driftsmateriell	19 030	30 936
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	3 810	10 408
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	494
6800 Kontorrekvisita	0	2 243
6810 Data/EDB-kostnad	1 281	1 275
6860 Kurs og konferanser	6 800	0
6890 Kontorkostnader	1 208	0
6900 Telefon	10 257	10 122
6940 Porto	84	57
7090 Driftskostn. traktor;maskin	52 665	79 362
7100 Bilgodtgjørelse	2 348	2 721
7400 Kontingent- fradragsberettiget	10 008	9 987
7710 Generalforsamling/årsmøte	7 000	2 825
7770 Bank og kortgebyr	3 955	8 513
7771 Diverse purregebyr og renter	-700	-178
7790 Andre driftskostnader	24 197	3 461
7797 Alarmoverføring	987	856
Sum	**324 188**	**398 872**

Konto 7790 : Langbord med benk, erstatning, strøsalt, lisens HMS perm, blomster m.m.

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

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.

Noter

Note 11 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	270 228	611 945
Sum	**270 228**	**611 945**

Note 12 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-28 168 504	-28 869 042
Årets resultat	927 918	700 538
Egenkapital 31.12.	**-27 240 586**	**-28 168 504**

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:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	51 700 000
Lånesaldo 01.01:	47 696 921
Avdrag i perioden:	729 997
Lånesaldo 31.12:	**46 966 924**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	367 400	8 817 600
	86	352 045	30 275 870
	24	328 060	7 873 440

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

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	60 694	58 441
Sum	**60 694**	**58 441**

Til generalforsamlingen i
St. Hansveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert St. Hansveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 927 918. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 14. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.03.2025 10:18

Eiendom 3105-1/3431 St hansveien og olsokveien

Bruksnavn	St hansveien og olsokveien				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.06.1960	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	23529 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	23690,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	3431	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (8)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Olsokveien 24	1727 Sarpsborg	St.Hansveien	Kurland	Sarpsborg
Olsokveien 26	1727 Sarpsborg	St.Hansveien	Kurland	Sarpsborg
Olsokveien 28	1727 Sarpsborg	St.Hansveien	Kurland	Sarpsborg
Olsokveien 30	1727 Sarpsborg	St.Hansveien	Kurland	Sarpsborg
St. Hansveien 13	1727 Sarpsborg	St.Hansveien	Kurland	Sarpsborg
St. Hansveien 15	1727 Sarpsborg	St.Hansveien	Kurland	Sarpsborg
St. Hansveien 17	1727 Sarpsborg	St.Hansveien	Kurland	Sarpsborg
St. Hansveien 19	1727 Sarpsborg	St.Hansveien	Kurland	Sarpsborg

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.06.1960	Kart- og delingsforretning	3105-1/3431	Mottaker	23551
		3105-1/3188	Avgiver	-23551
08.03.1961	Grensejustering	3003-1/3425	Mottaker	226
		3105-1/3431	Avgiver	-226
09.03.1961	Grensejustering	3105-1/3188	Avgiver	-204
		3105-1/3431	Mottaker	204
11.01.2010	Kart- og delingsforretning	3105-1/3871	Mottaker	3051,6
		3105-1/3572	Berørt	0
		3105-1/3431	Berørt	0
		3105-1/3541	Berørt	0
		3105-1/3188	Avgiver	-3051,5
		3105-1/3578	Berørt	0
		3105-1/1295	Berørt	0
		3105-1/3577	Berørt	0
		3105-1/3542	Berørt	0
25.04.2012	Kartforretning	3105-1/3188	Avgiver	-3134
		3105-1/3431	Berørt	0
		3105-1/3572	Berørt	0
		3105-1/3871	Mottaker	3134
		3105-1/3541	Berørt	0
		3105-1/1295	Berørt	0
		3105-1/3578	Berørt	0
		3105-1/3577	Berørt	0
		3105-1/3542	Berørt	0
28.01.2016	Oppmålingsforretning	3105-1/3372	Berørt	0
		3105-1/3431	Berørt	0
		3003-1/3425	Berørt	0
		3105-1/3578	Berørt	0
		3105-1/3188	Berørt	0
		3105-1/3360	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-1/3431	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1/3431	Mottaker	0

Bygninger (8)

Bygg 1 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	363235			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1663/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.07.1962	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	1663/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	100	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	100	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H02	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H03	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H04	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
L01	Loft	0	122/0	0/0	122/0
U01	Underetasje	2	317/0	0/0	317/0

Bygg 2 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	363065			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1663/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1962	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Sentralvarme
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1663/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode

H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H02	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H03	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H04	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
K01	Kjelleretasje	0	317/0	0/0	317/0
L01	Loft	0	122/0	0/0	122/0

Bygg 3 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	363057			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1663/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.11.1961	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1663/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H02	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H03	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H04	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
K01	Kjelleretasje	0	317/0	0/0	317/0
L01	Loft	0	122/0	0/0	122/0

Bygg 4 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	363278			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1680/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1962	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Sentralvarme
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1680/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	323/0	0/0	323/0
H02	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H03	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H04	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
K01	Kjelleretasje	0	317/0	0/0	317/0
L01	Loft	0	122/0	0/0	122/0

Bygg 5 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	363251			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1663/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1961	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	1663/0	Energikilde	Elektrisitet

Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	99	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	100	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	100	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H02	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H03	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H04	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
L01	Loft	0	122/0	0/0	122/0
U01	Underetasje	2	317/0	0/0	317/0

Bygg 6 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	363014			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1663/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.09.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	1663/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken

H0304		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	100	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	100	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H02	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H03	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H04	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
L01	Loft	0	122/0	0/0	122/0
U01	Underetasje	2	317/0	0/0	317/0

Bygg 7 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	363243			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1663/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.10.1962	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1663/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H02	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H03	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H04	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
K01	Kjelleretasje	0	317/0	0/0	317/0
L01	Loft	0	122/0	0/0	122/0

Bygg 8 av 8: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	363006			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1663/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Sentralvarme
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1663/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H02	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H03	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
H04	Hovedetasje	4	306/0	0/0	306/0
K01	Kjelleretasje	0	317/0	0/0	317/0
L01	Loft	0	122/0	0/0	122/0

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St. Hansveien Borettslag mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - SIL Hytta.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen.

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 18
Antall fullmakter: 13
Antall stemmeberettigede: 31

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 6
Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Rannveig Killi og Anita Thrane.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styret forslår at honoraret indeks justeres. Det vil si et totalt styrehonorar på kr. 161.800,- til intern fordeling i styret.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Kr. 161.800,- til intern fordeling i styret.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Unni Melgaard og Finn Roger Nybakk er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Unni Melgaard (gj.valg), Finn Nybakk (gj.valg), Kenneth Frøhoel og Elin Granberg Andersen.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Kenneth Frøhoel og Elin Granberg Andersen.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bente Olsberg og Katrin Setså er på valg.

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

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Bente Olsberg og Katrin Setså.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Rannveig Killi og Vigdis D. Badski Nybakk er på valg.

Forslag: Katrin Setså og Line Høvik.

Vedtak:
Valgt ble: Katrin Setså og Line Høvik.

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

Vedtak:
Valgt ble: Henning M. Nielsen og Ingrid Kristiansen som delegater med Kenneth Frøhoel og Elin G. Andersen som varadelegater.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 22.04.2024

Sissel Berger Steen, møteleder (sign.)

Anita K. Thrane, protokollvitne (sign.)

Rannveig Killi, protokollvitne (sign.)

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3431		
Utskriftsdato	25.03.2025	**Antall datasett**	19

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

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

3 Berørte datasett

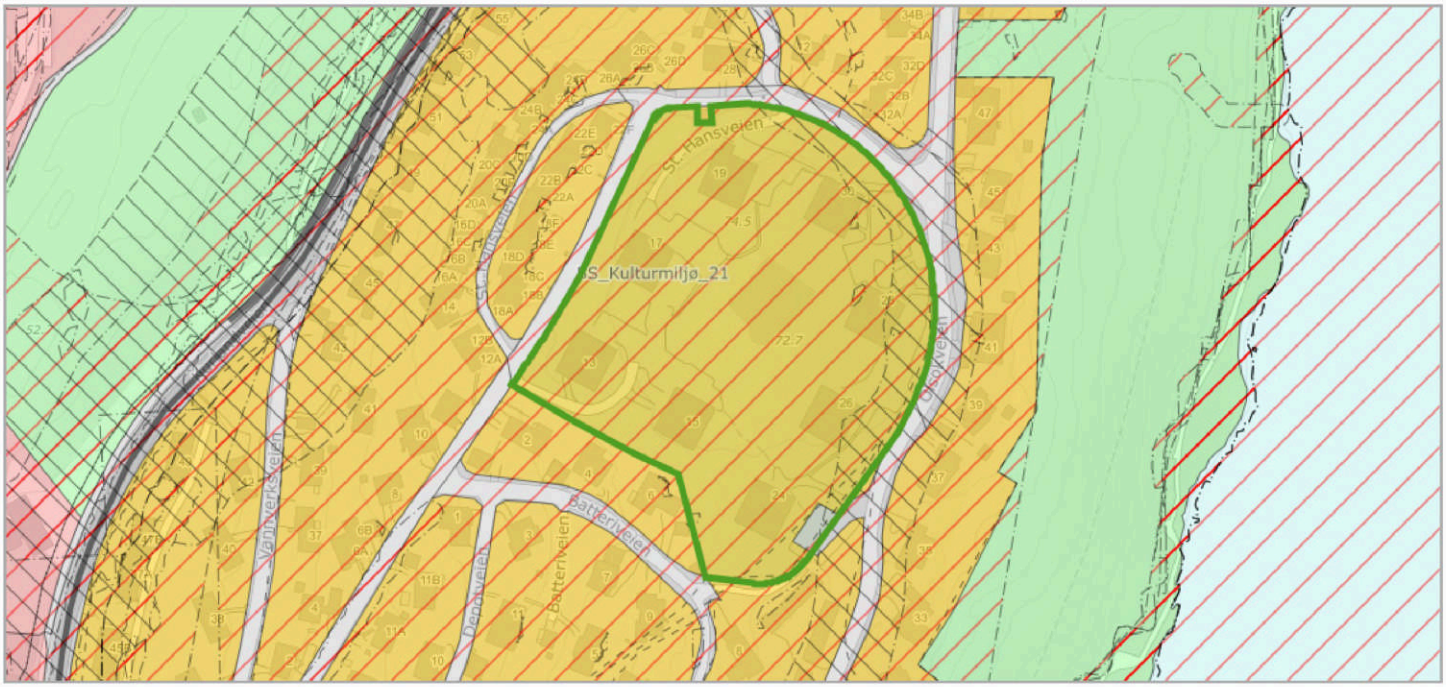
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

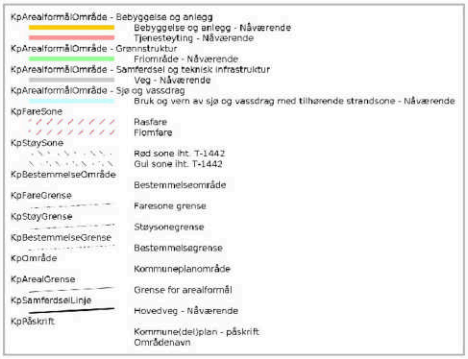
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	4
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_21
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_08

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	4
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1

Støysone

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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	18.03.2025



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

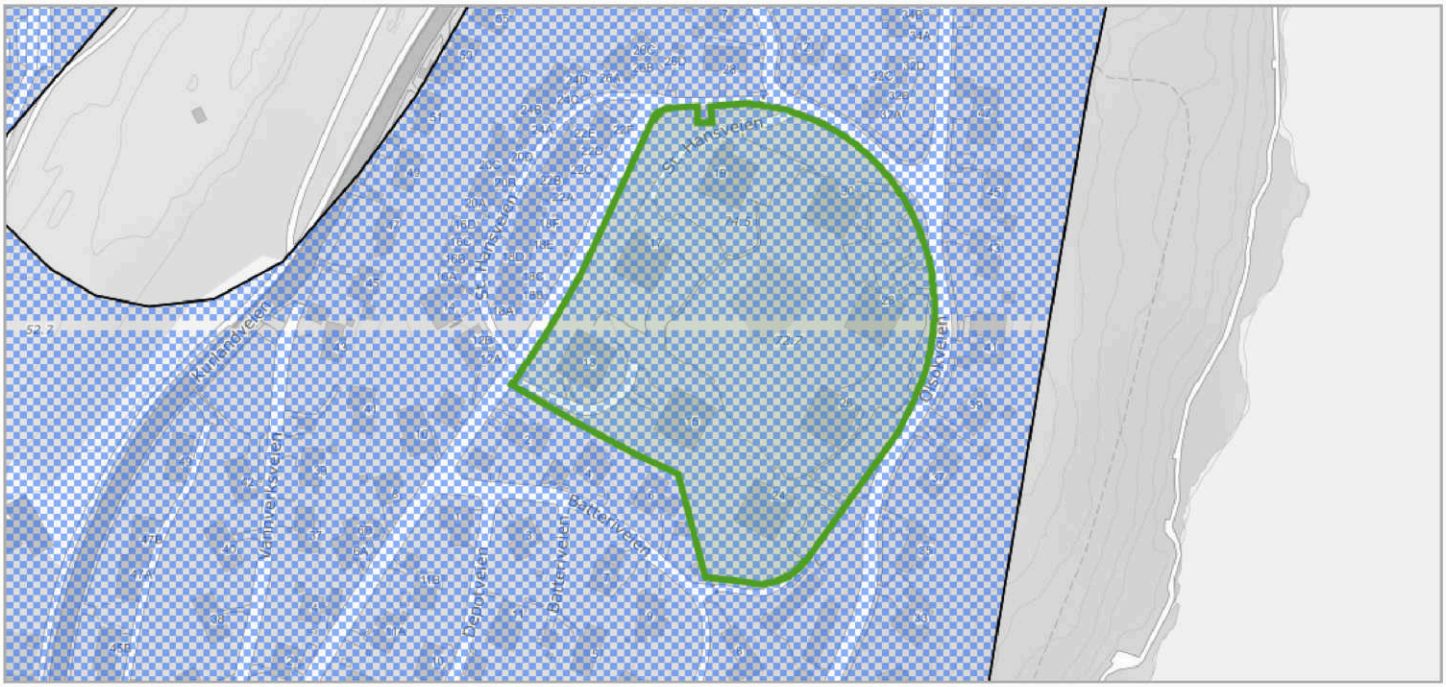
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
St.Hansberget	3105	315879-0	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315879)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
St.Hansberget	3105	315879-0	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315879)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

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

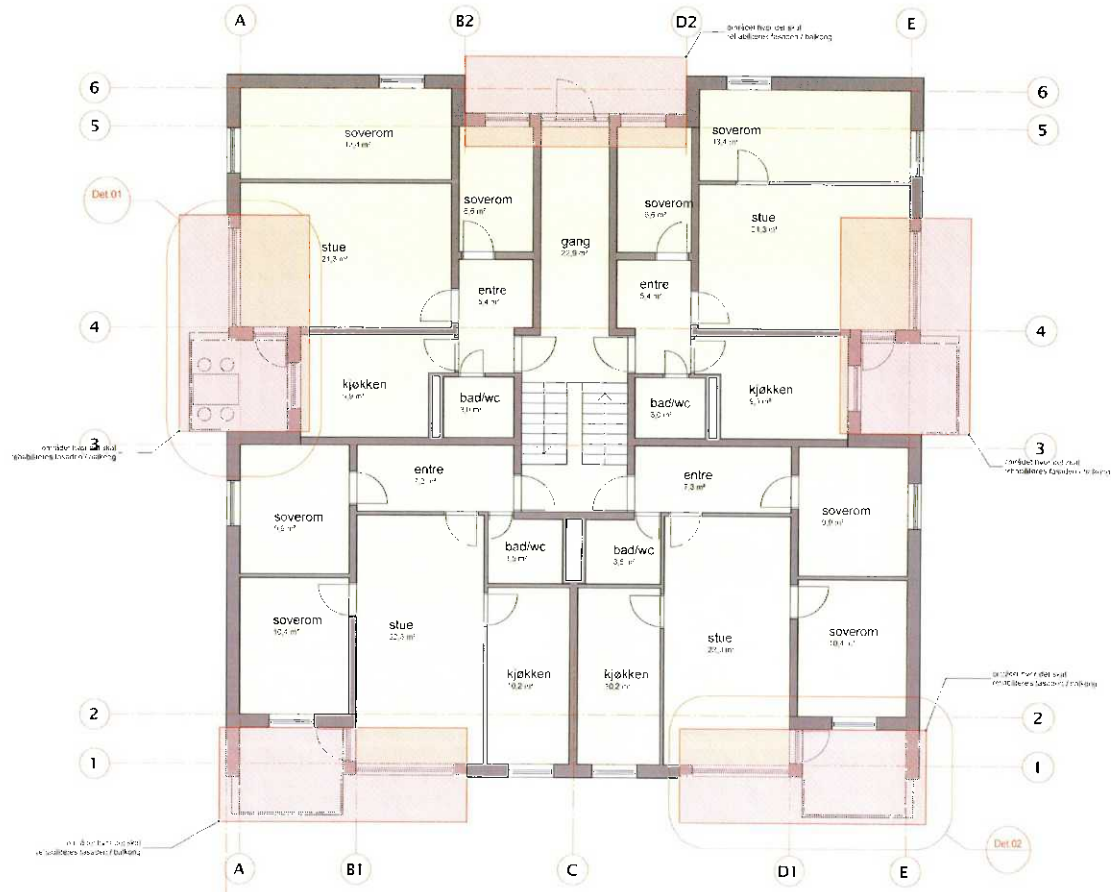
Forslag: Elin Granberg Andersen og Trond S. Edvartsen som delegater med Katrin Setså og Kenneth Frøhoel som vara.

Vedtak:
Valgt ble: som forslag.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

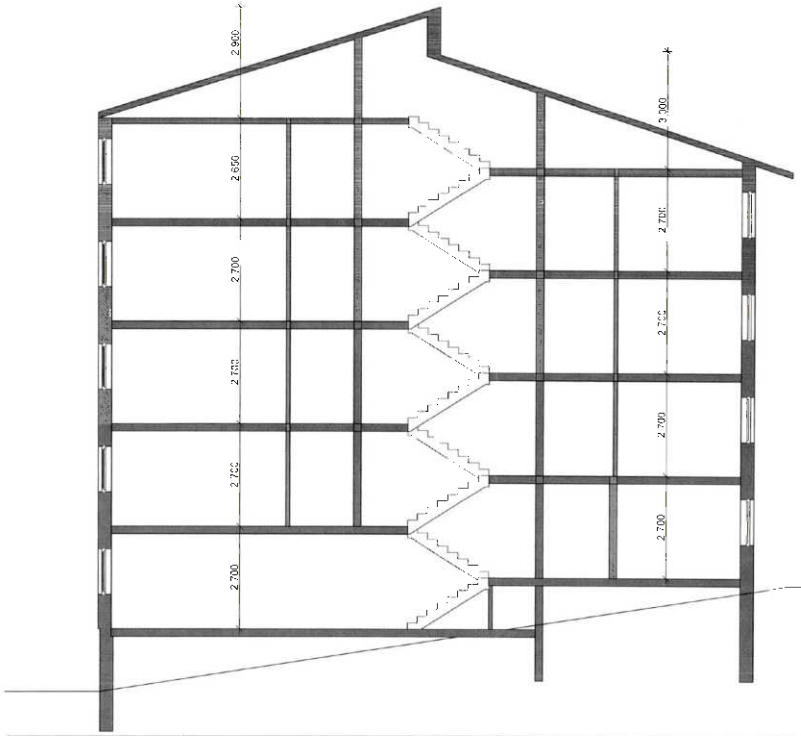
Sarpsborg, 29.04.2025

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



byggherre: St. Hansveien BRL St. Hansveien 19 1727 Sarpsborg	prosjekt: St. Hansveien BRL 0801 / Rammesøknad				
prosjekterende: arkitektur plus arkitektur as Kirkegata 53 1721 Sarpsborg post@plusarkitektur.no	tegning: typisk planløsning		tegnet av: meb	kontrollert av: meb	dato: 03.11.2008
	filnavn: 08017 tegning.pln	vedlegg nr: vedlegg	tegningsnr: A20-1	målestokk: A3: 1:100	revisjon: -

rev.	dato	tekst	utf.	kontr.
-	-	revidert gjelder	-	-



byggherre: St. Hansveien BRL, St. Hansveien 19, 1727 Sarpsborg	prosjekt: St. Hansveien BRL, 08017, Rammesøknad				
prosjekterende: arkitektur	plus arkitektur as, kirkegata 14, 1721 sarpsborg, t: +47 69 11 32 10, post@plusarkitektur.no	tegning: Snitt		tegnet av: meb	kontrollert av: meb	dato: 03.11.2008
		filnavn: 08017 tegning.pln	vedlegg nr: vedlegg	tegningsnr: A30-1	målestokk: A3: 1:100	revisjon:

FØR



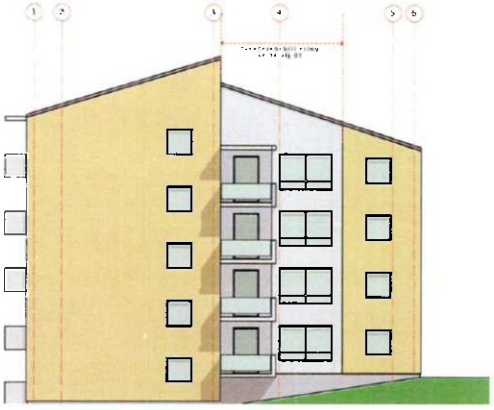


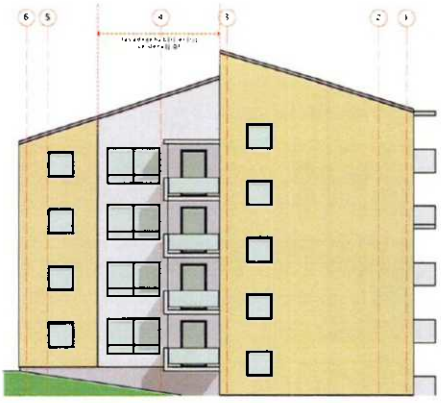




ETTER

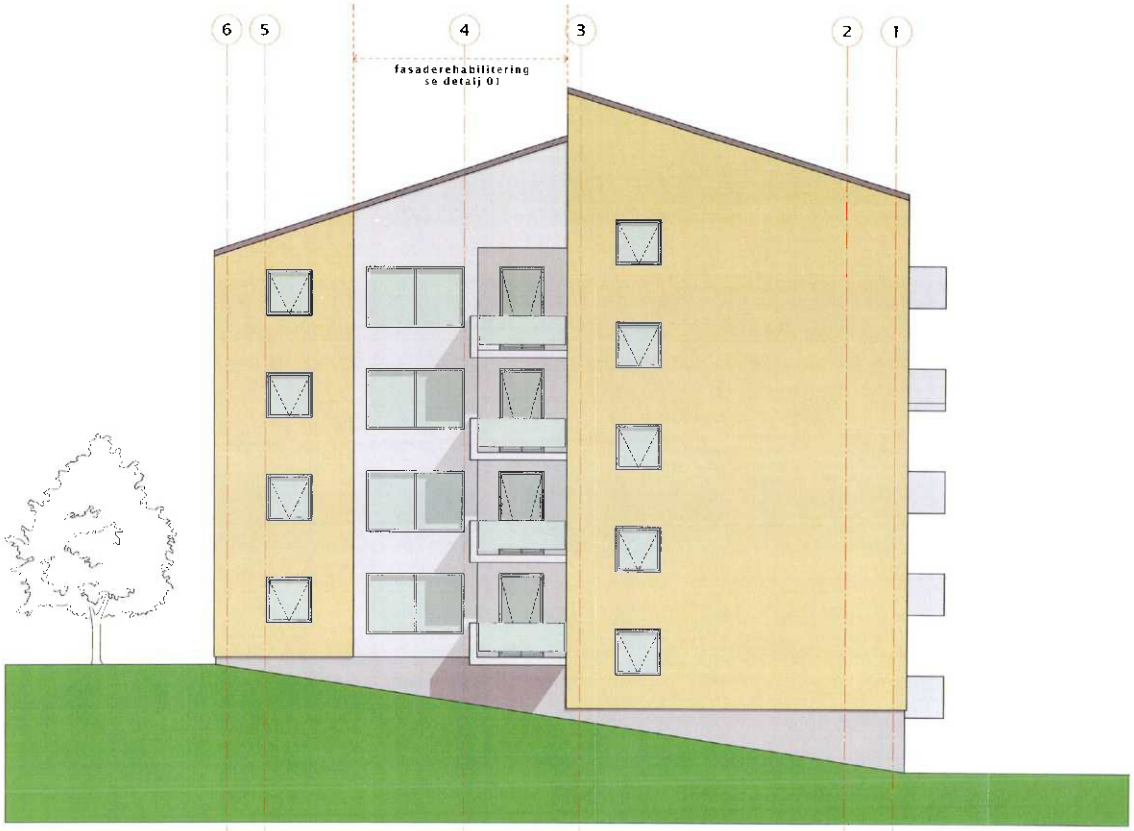




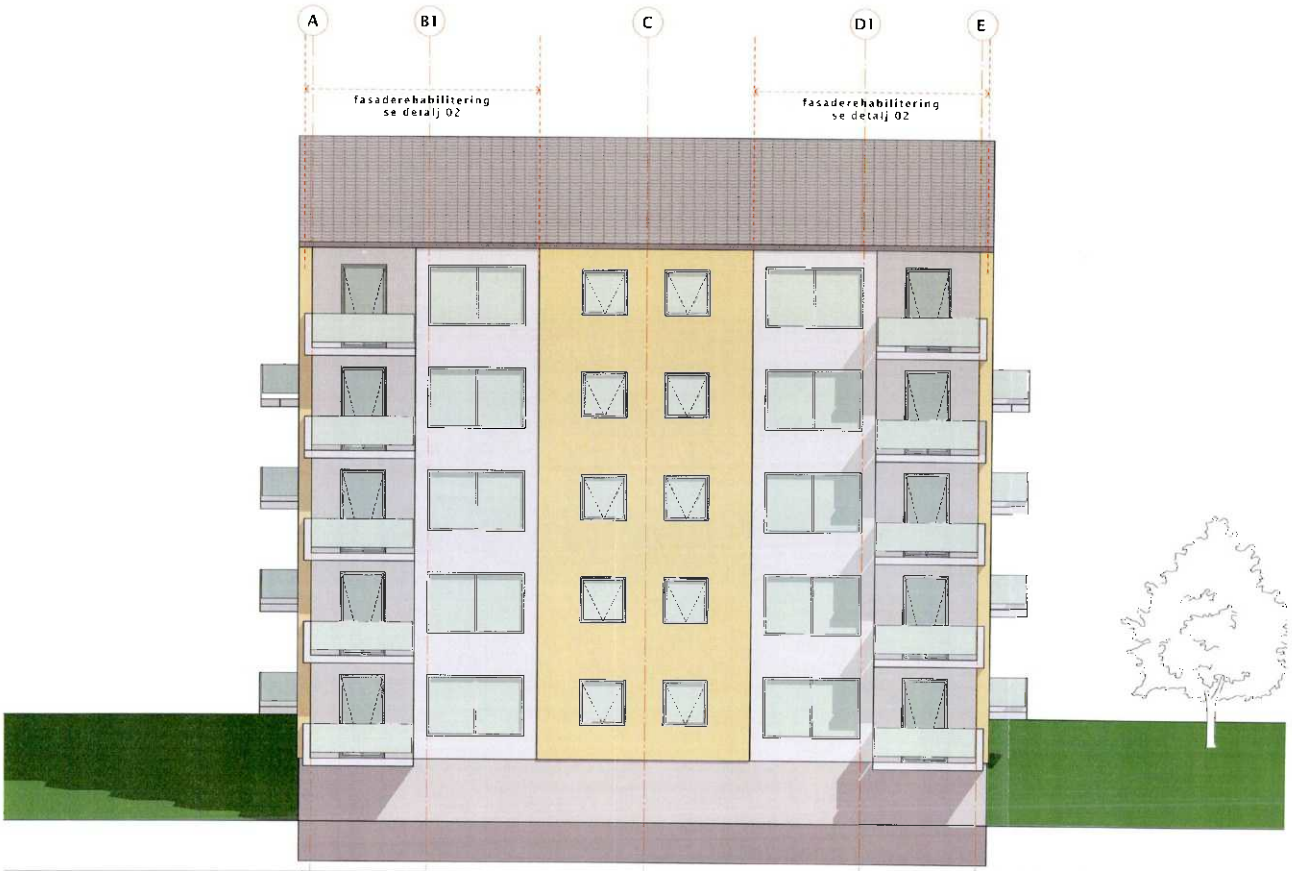




byggherre: St. Hansveien BRL St. Hansveien 19 1727 Sarpsborg	prosjekt: **St. Hansveien BRL** 08017 Rammesøknad					
		-	dd.mm.åå	tekst	-	-
		rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr
prosjekterende: arkitektur plus arkitektur as Kirkegata 53 1721 Sarpsborg t: +47 69 11 32 10 f: -11 post@plusarkitektur.no	tegning: Fasader før og etter		tegnet av: meb	kontrollert av: meb	dato: 17.03.2009	
	filnavn: 08017 tegning.pln	vedlegg nr: vedlegg	tegningsnr: A40-1	målestokk: A3:	revisjon: -	



byggherre: St. Hansveien BRL, St. Hansveien 19, 1727 Sarpsborg	prosjekt: St. Hansveien BRL, 08017, Rammesøknad				
prosjekterende: arkitektur — plus arkitektur as, kirkeveita 58, 1721 sarpsborg, t: +47 69 11 32 10, e: post@plusarkitektur.no	tegning: fasade 1	rev:	dd.mm.åå	tekst	
				revisjonen gjelder	utf. / kontr
	filnavn: 08017 tegning.pln	vedlegg nr: vedlegg	tegnet av: meb	kontrollert av: meb	dato: 03.11.2008
			tegningsnr: A40-2	målestokk: A3: 1:100	revisjon: .



byggherre:
St. Hansveien BRL
St. Hansveien 19
1727 Sarpsborg

prosjekterende:
arkitektur

plus arkitektur as
Kirkegata 52
1721 Sarpsborg
t: +47 69 11 82 10 f: +47 69 11 82 11
post@plusarkitektur.no

prosjekt:
St. Hansveien BRL
0801 7 Rammesøknad

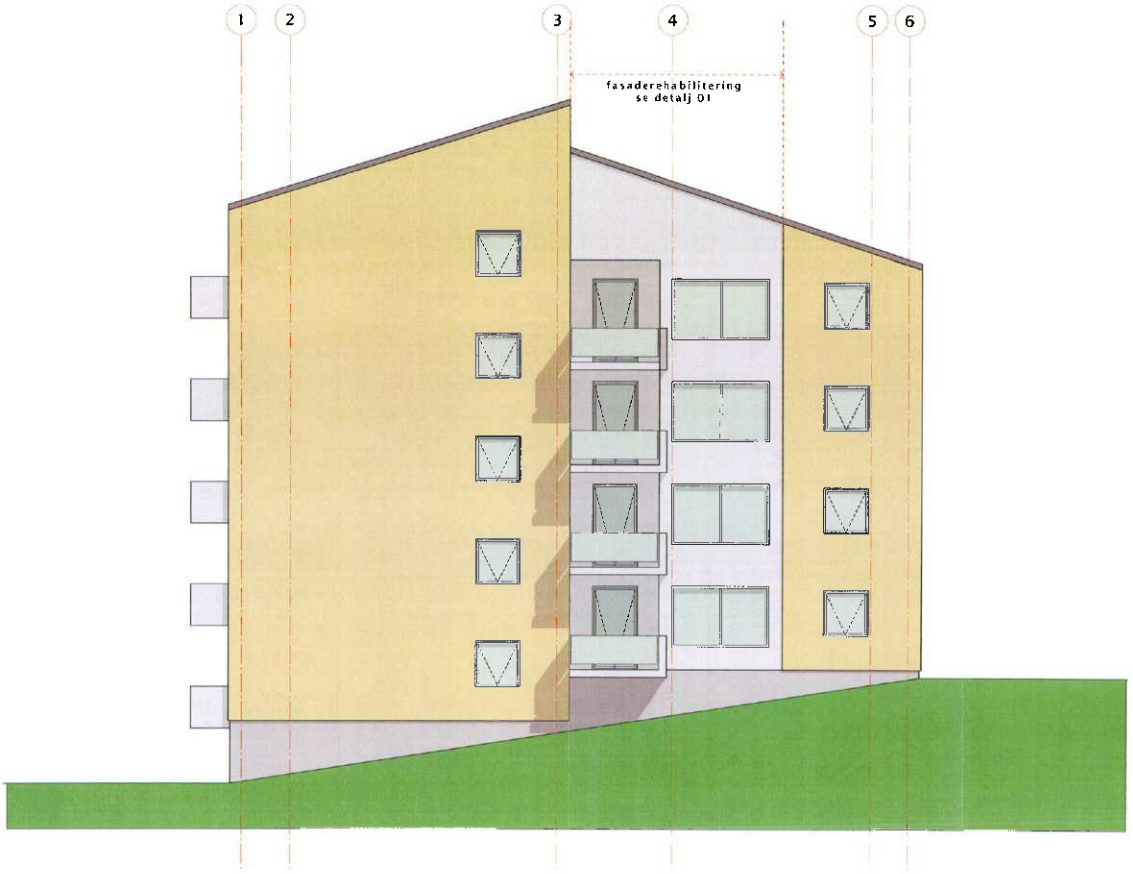
tegning:
fasade 2

filnavn:
0801 / tegning pln

vedlegg nr.
vedlegg

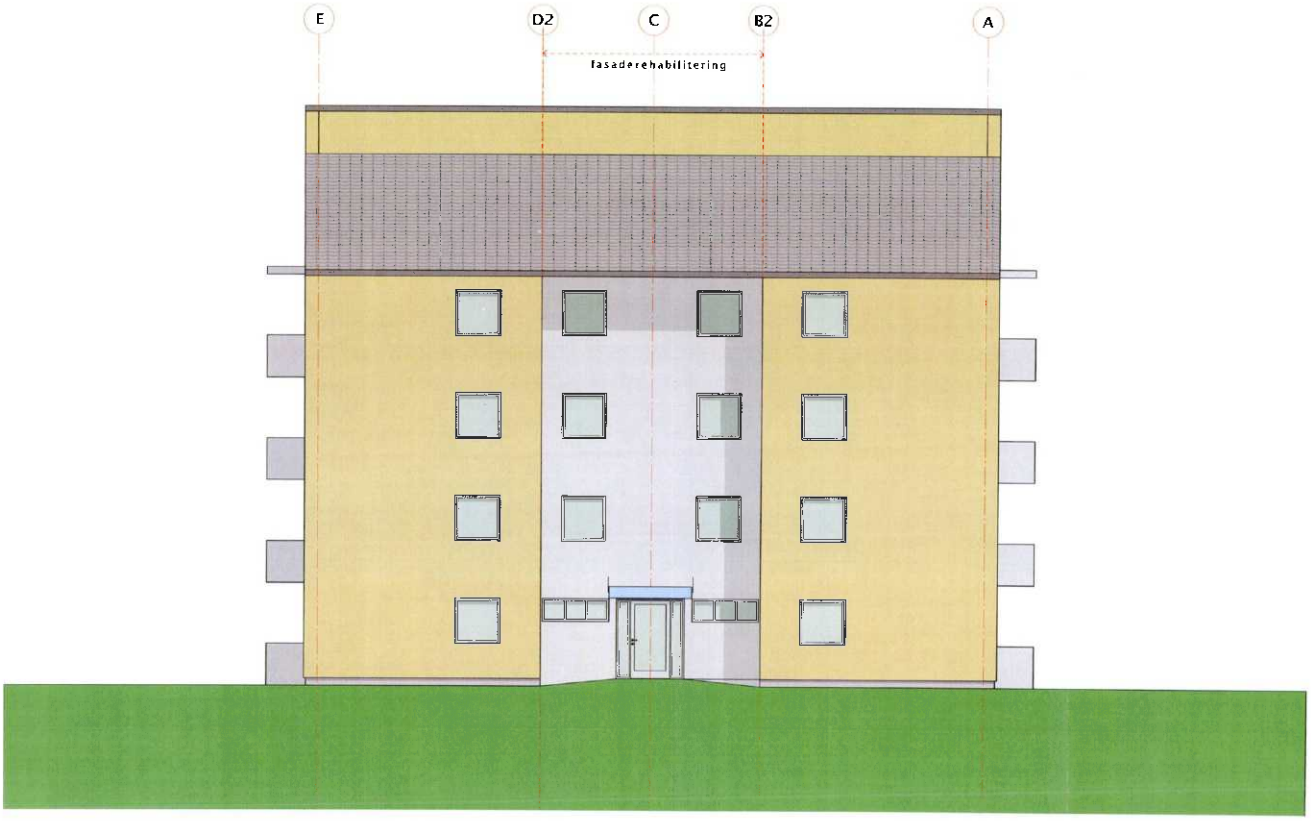
rev.	dd.mm.åå	tekst	init.	kontr.
rev.	dato	revisjoner endrer		

tegnet av: meb
kontrollert av: meb
dato: 03.11.2008
tegningsnr: A40-3
målestokk: A3: 1:100
revisjon:



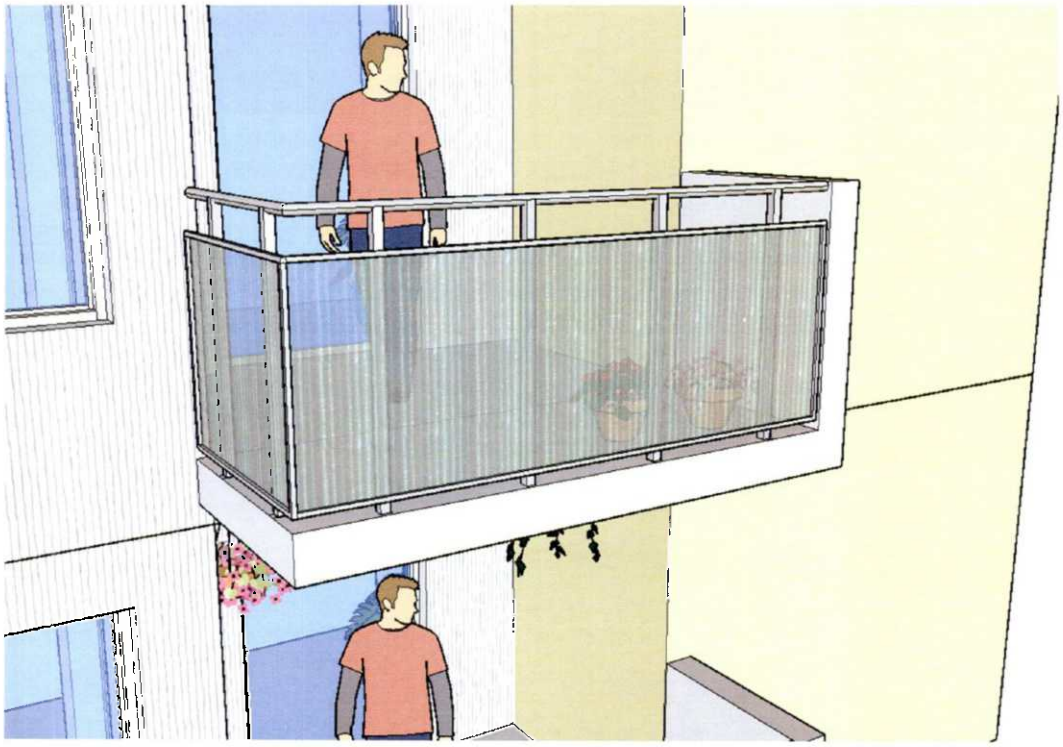
byggherre: St. Hansveien BRL, St. Hansveien 19, 1727 Sarpsborg	prosjekt: St. Hansveien BRL, 08017, Rammesøknad					
prosjekterende: arkitektur — plus arkitektur as, kirkegata 53, 1721 sarpsborg, t: +47 69 11 42 10, t: +11, post@plusarkitektur.no	tegning: fasade 3	tegnet av: meb	kontrollert av: meb	dato: 03.11.2008		
	tilsvar: 08017 tegning.pln	vedlegg nr: vedlegg	tegningsnr: A40-4	målestokk: A3: 1:100	revisjon: -	

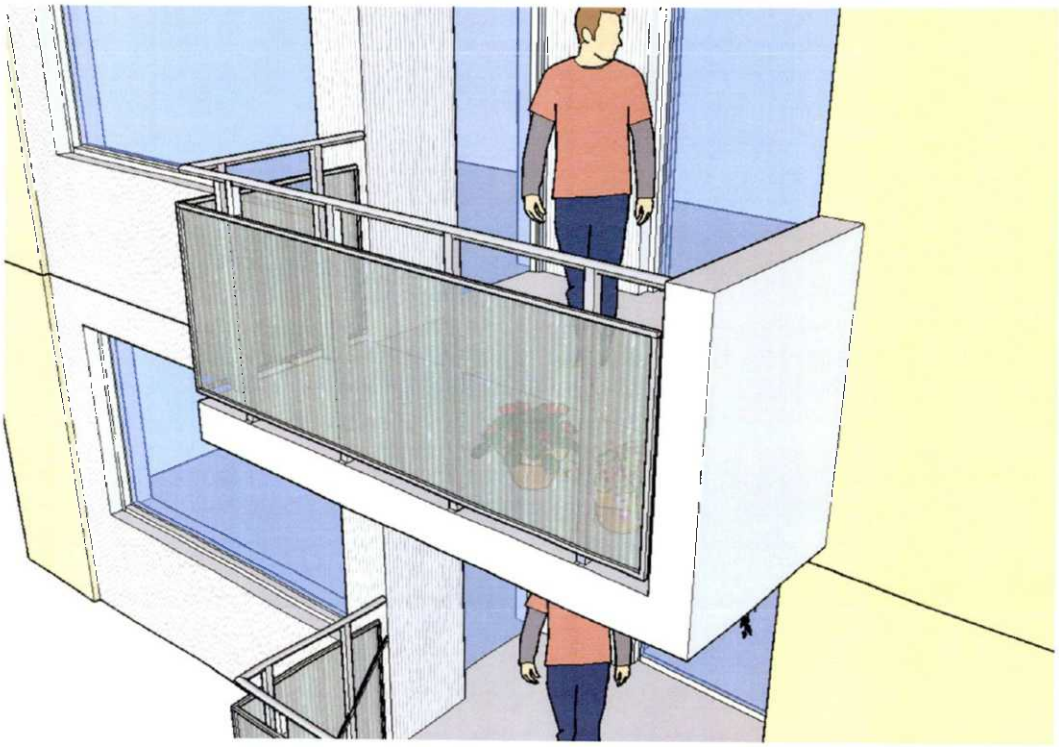
rev.	dd.mm.åå	tekst	utl.	konstr.
-	dato	revisjonen gjelder		



byggherre: St. Hansveien BRL, St. Hansveien 19, 1727 Sarpsborg	prosjekt: St. Hansveien BRL, 08017, Rammesøknad				
prosjekterende: arkitektur — plus arkitektur as, Kirkegata 53, 1721 Sarpsborg, t: +47 69 11 32 10, f: -11, post@plusarkitektur.no	tegning: fasade 4		tegnet av: meb	kontrollert av: meb	dato: 03.11.2008
	filnavn: 0801/ tegning.pln	vedlegg nr: vedlegg	tegningsnr: A40-5	målestokk: A3: 1:100	revisjon: -

rev.	dd.mm.åå	tekst	ut/	kontr
-	dato	revisjonen gjelder		





byggherre:
St. Hansveien BRL
St. Hansveien 19
1727 Sarpsborg

prosjekterende:
arkitektur
plus arkitektur as
kirkegata 53
1721 sarpsborg
tlf +47 69 11 32 10 fax 11
post@plusarkitektur.no

prosjekt:
St. Hansveien BRL
08017 Rammesøknad

rev.	dd.mm.åå	tekst: revisjonen gjelder	utf.	kontr
-	dato		-	-

tegning:
illustrasjon balkong

tegnet av:	kontrollert av:	dato:
meb	meb	03.11.2008

filnavn:	vedlegg nr:	tegningsnr:	målestokk:	revisjon:
08017 tegning.pln	vedlegg	A50-4	A3: 1:1	-

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. 54 i ST HANSVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250212

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@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.
