

# Skogholtet 28



innhold

04

Velkommen til Skogholtet 28

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

28

Beliggenhet

---

36

Eiendommen

---

45

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Skogholtet 28

Velkommen til Skogholtet 28! Monica Aronsen i Holmskau & Partners gleder seg til å vise deg denne hyggelige endeleiligheten m/ stor balkong. Med beliggenhet i 1. etasje kan man gå rett inn fra hovedinngangen.

## &HØYDEPUNKTER

- 1.etg.
- Åpent kjøkken
- Stor flislagt bad m/ opplegg for vaskemaskin & tørketrommel
- Romslig soverom
- Åpen stue/ kjøkken med plass til sofagruppe
- Stor balkong med terrassemarkise
- Korttidsparkering foran inngang for av- og pålessing
- Lave omk. ved kjøp
- Veldrevet borettslag i et attraktivt område
- Boder, tilfluktsrom og stort garasjeanlegg i fellesareal.

Midt mellom Sarpsborg og Fredrikstad- og m/ kort vei til bussholdeplass og deilig turterreng. Velkommen til visning!

## Skogholtet 28

Prisantydning	1 900 000
Fellesgjeld	42 921
Omkostninger	1 000
Boligkjøperpakken	9 950 (valgfri)
Fellesutgifter	3 578 pr. mnd.
Bruksareal	52,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	45,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	7,0 m <sup>2</sup>
TBA	15,0
Soverom	1
Etasje	1
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	34 257 m <sup>2</sup>
Byggeår	1972





# Kontakt vår megler



**Monica V. Aronsen**

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

[monica@partners.no](mailto:monica@partners.no)

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg













































# Beliggenhet

Leiligheten ligger i Hannestad Terrasse Borettslag på Hannestad i Sarpsborg kommune. Foruten borettslagets egen blokkbebyggelse består området for det meste av etablert boligbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger oppført på 1970- tallet eller senere. Herfra er det kort vei til friluftsområder og idrettsplass, og det er gangavstand til skole, barnehager og nærbutikk. Det er bussholdeplass med gode forbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad i umiddelbar nærhet, og det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 4 km.









# Innhold

Boligen inneholder:  
Stue, kjøkken, soverom, bad, terrasse.  
Bod i fellesområde  
Garasjeplass i felles garasjeanlegg

BRA 52,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-I 45,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-E 7,0 m<sup>2</sup>

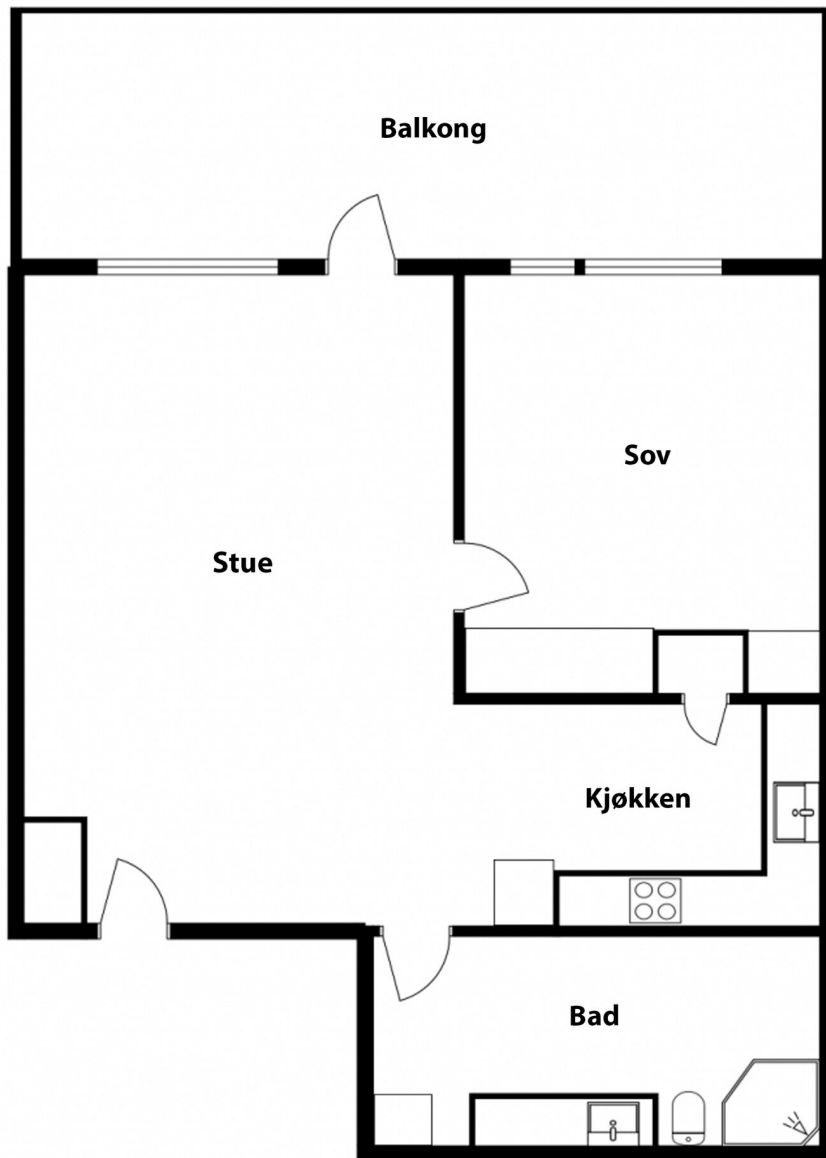
---

TBA 15,0 m<sup>2</sup>

---

# Skogholtet 28

## 1.etg



& HOLMSKAU  
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.  
Avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 52,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 45,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 7,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):  
15,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

Lys leilighet med behov for oppussing av flater. Åpent kjøkken med lys innredning i slette fronter. Matskap i vegg. Soverom er romslig med plass til dobbeltseng. Stuen har plass til sofagruppe og et lite spisebord. Flislagt bad/ vaskerom.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Oppussing

Det er behov for overflateoppussing.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Det følger en garasje med hver bolig. Unntatt for andel nr. 136, 151 og 268.

Gjesteparkering på anviste plasser utendørs.

Det følger med biloppstillingsplass i parkeringskjeller.

## Selgers egenerklærings skjema

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig Eiendommen selges som et dødsbo.

Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2  
Fra stue er det utgang til en delvis overbygd balkong i betongkonstruksjoner med markise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er observert avflassing i overflatebelegg.

Tiltak

- Skadet overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning. Dette kan medføre økt fuktopptak i underliggende konstruksjon og på sikt føre til videre nedbrytning, frostskafer og redusert levetid. Det anbefales å fjerne løs overflatebehandling og etablere ny, egnet overflatebehandling. Underlaget bør kontrolleres og eventuelle skader utbedres før ny behandling påføres. Forholdet kan være å anse som en del av borettslagets vedlikeholdsansvar, og det anbefales å avklare dette nærmere med styret eller vedtekter.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm igjennom stue.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er relativt flatt gulv på badet.

#### Tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Hullyd kan forekomme på lokale områder. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avrettingsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hulltyder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

#### 1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

#### Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.

#### 1. etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Byggemåte

Malte trevinduer med 2-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Fra stue er det utgang til en delvis overbygd balkong i betongkonstruksjoner med markise. Blokken har flatt yttertak. Taket er antagelig tekkt med papp/folie eller tilsvarende. Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Øvrige yttervegger i leiligheten er av betong. Fasadene er dels kledd med overflatebehandlet trepanel og dels pusset og malt. Betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har malte flater.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
34257,00 kvm.  
Areal: 18 708 kvm, Eierform: Eiet tomt

Det er felles tomt for hele borettslaget. Utearealene består dels av opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, prydbusker og trær, og dels av naturtomt med skogvegetasjon og fjell i dagen. Borettslaget har fire lekeplasser med forskjellige typer lekeapparater, sitteplasser og utegrillområder. Det er asfalterte stikkveier og trafikkarealer.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.02.1973. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

### Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6.

Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med strøm og varmekabler på bad.

Varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

### Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer og mekanisk avtrekk. Det er sentralanlegg for varmt vann. Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang. Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelovner. 40AHS overspenningsvern med diverse jordfeilautomater.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 900 000,-  
Andel fellesgjeld kr 42 921,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)  
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr  
1 953 871,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 42 921,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 3 578,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Varmtvann  
Styrehonorar  
Arbeidsgiveravgift og pensjon

Revisjonshonorar  
Forretningsførerhonorar  
Renhold fellesareal  
Drift og vedlikehold  
TV/bredbånd  
Forsikringer bygg  
Kommunale avgifter  
Eiendomsskatt  
Festeavgift  
Kostnader strøm, energi fellesareal  
Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

#### **Andel fellesgjeld**

Andel fellesgjeld er kr. 42 921,- pr. 20.04.2026.

#### **Andel fellesformue**

Andel fellesformue utgjør kr. 29 493,- pr. 20.04.2026.

#### **Lånevilkår fellesgjeld**

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 11466849-30  
Lånetype: Serielån  
Rentesats: 4,06%  
Restsaldo: 285 085,00  
Innfrielsesdato: 01.11.2034  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 11466849-10  
Lånetype: Serielån  
Rentesats: 4,06%  
Restsaldo: 1 560 535,00  
Innfrielsesdato: 01.11.2034  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94867049953  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,30%  
Restsaldo: 13 938 228,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2036  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

#### **Eiendomsskatt**

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### **Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 494 335,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 1 977 339,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

#### **Borettslaget**

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG, Orgnr: 953 546 795  
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet.

Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring AS med polisnr. 3005595.

#### **Vedtekter og husordensregler**

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

#### **Dyrehold**

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

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

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

#### **Regulering**

Reguleringsplan for YVENLIA - MELLOMMYR med boligområder som formål.

Reguleringsplan for HANNESTAD ØST 2, med boligområder som formål.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

#### **Rettigheter og heftelser**

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### **Løsøre og tilbehør**

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

#### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilskrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

### **Lov om burettslag (burettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget.

For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Reidun Lande.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Skogholtet 28.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2082, bnr. 80, andelsnr. 5 i HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG i Sarpsborg.

Andelsnummer: 5.

Vårt oppdragsnummer er 194260033.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,900 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 37 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00

Visninger/overtagelse: 2 000,00

Oppgjørshonorar : 8 900,00

Betalingsutsettelse: 3 750,00

Elektroniske signeringer: 1 500,00

Markedspakke essensiell: 23 900,00

Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 3 500,00

Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00

Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00

Utvidet markedsføringspakke - sosiale medier:  
3 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen /  
+47 92 80 63 99 / monica@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er  
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.  
Org. nr. 930659096.

# Tekniske dokumenter

## Skogholtet 28

Nabolaget Hannestadtunet-Langemyr - vurdert av 37 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

🚶 Damveien Linje 4, 137	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Sarpborg stasjon Linje RE20	11 min 🚶 5.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚶

### Skoler

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.5 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 🚶 4.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 🚶 4.7 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

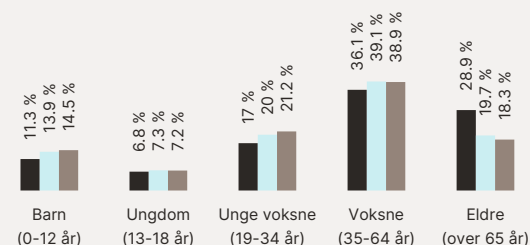


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hannestadtunet-Langemyr	1 214	614
Fredrikstad/Sarpborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 🚶 0.6 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 106 barn	10 min 🚶 0.9 km
Tubeus barnehage (0-5 år) 92 barn	19 min 🚶 1.5 km


### Dagligvare

Rema 1000 Borg	5 min 🚶
Kiwi Borg PostNord	6 min 🚶 2.7 km





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 Støynivået  
Lite støynivå 94/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100



 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 88/100

## Sport

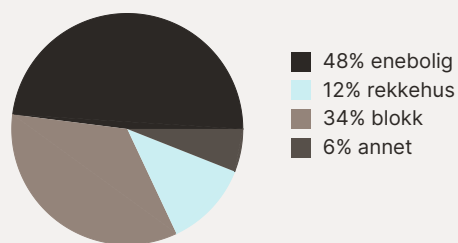
 Yven idrettsplass  
Ballspill, fotball 2 min   
0.2 km

 Hannestad skole  
Aktivitetshall, ballspill 3 min   
0.3 km

 InterPadel Sarpsborg 7 min 

 EVO Greåker 7 min 

## Boligmasse







«Stille og rolig, fin natur og opparbeidet hager/fellesområder»

Sitat fra en lokalkjent

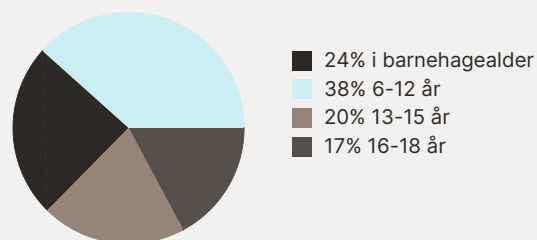


## Varer/Tjenester

 AMFI Borg 5 min 

 Vitusapotek Borg 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

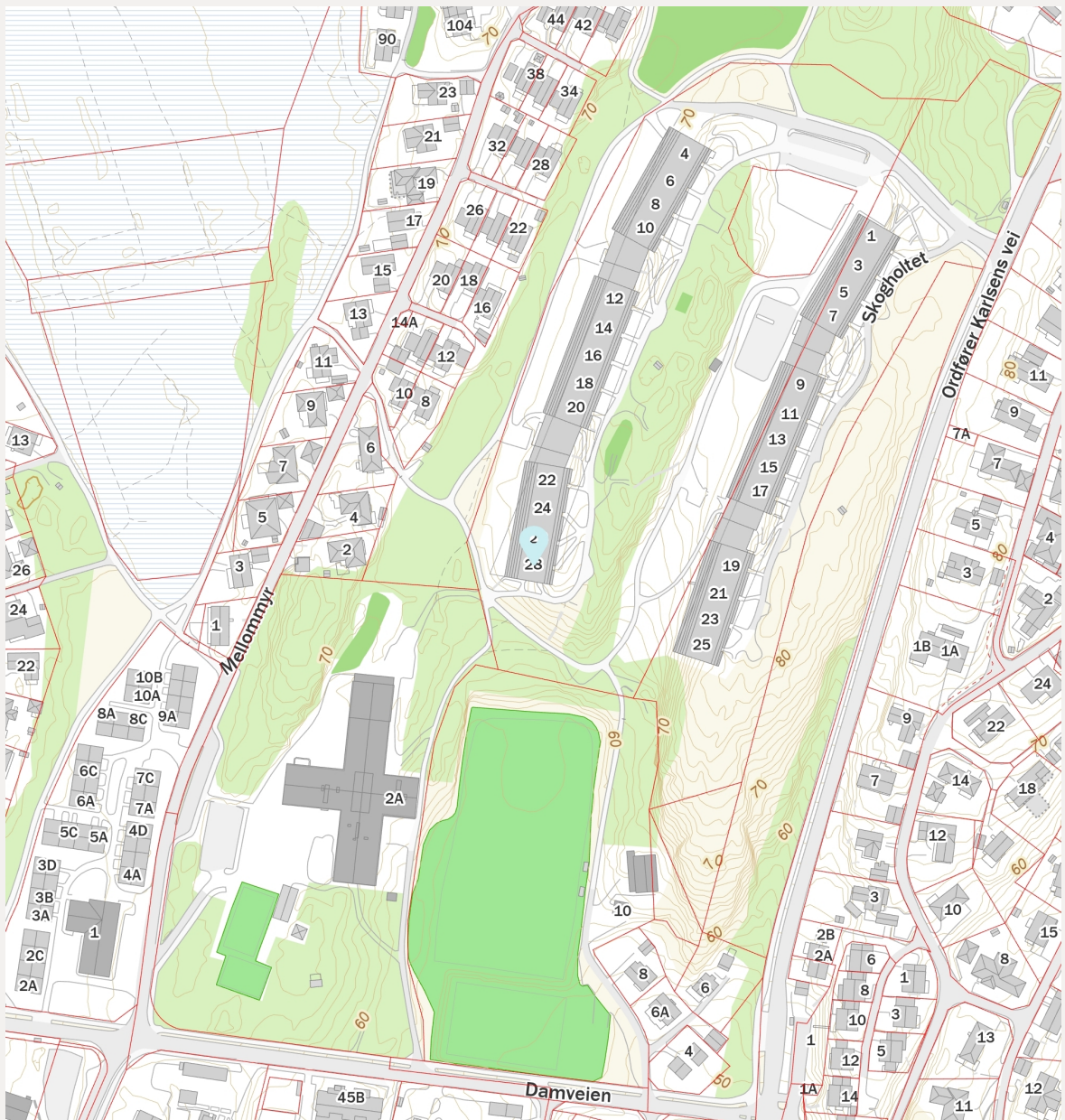
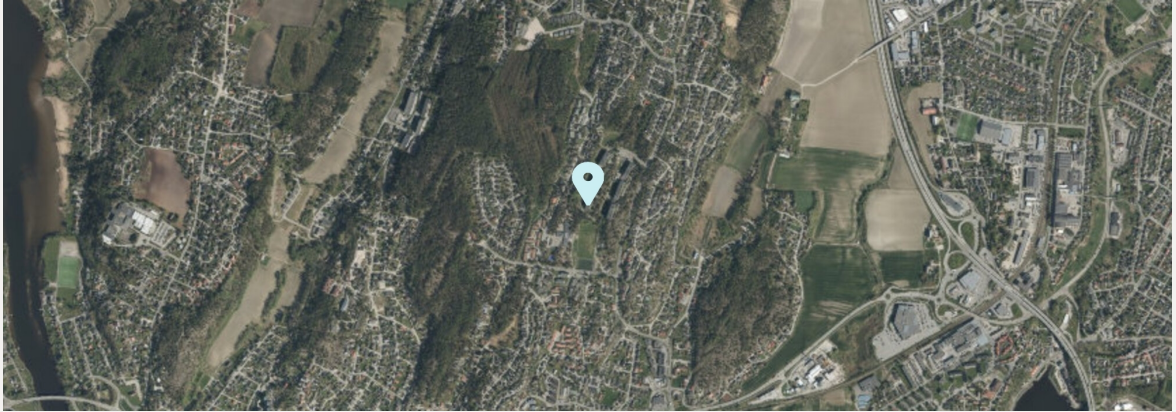
 Hannestadtunet-Langemyr  
 Fredrikstad/Sarpsborg  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



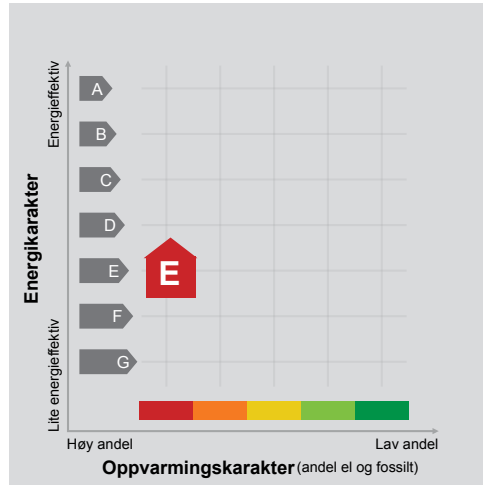
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



**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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1715
Sted	YVEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2082
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13680086
Merkenummer	Energiattest-2025-205550
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Egenerklæring

Skogholtet 28, 1715 YVEN

06 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skogholtet 28	Skogholtet 28	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

2011

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

### Selger

Lande, Tom Erik

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

---

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Blokkleilighet i borettslag

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 21831594**

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skoghollet 28, 1715 YVEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2082, bnr. 80

 Andelsnummer 5

## Markedsverdi

**1 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20999-1044

Eiendomsverdi ref nr: KC1308

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

### Rapportansvarlig

Kim Patrick Raknes Brest

Uavhengig Takstingeniør

patrick@witek.no

994 35 627

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Den takserte leiligheten ligger i 1. etasje , og inneholder stue, kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten fremstår med eldre standard og normal bruksslitasje. Det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens standard.

Badet er av eldre dato med sluk og røropplegg som er modent for oppussing.

Tidlig på 2000-tallet foretok borettslaget betydelige påkostninger til rehabilitering av utvendige fasader, samt utskiftning av vinduer, balkongdører og ytterdører mv.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Fra stue er det utgang til en delvis overbygd balkong i betongkonstruksjoner med markise.

Blokken har flatt yttertak.

Taket er antagelig teknet med papp/folie eller tilsvarende.

Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Øvrige yttervegger i leiligheten er av betong.

Fasadene er dels kledd med overflatebehandlet trepanel og dels pusset og malt.

Betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malt tapet.

Innvendige tak har malte flater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er kjøkkenventilator via mekanisk avtrekk.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har behov for noen justeringer av kjøkken fronter.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer og mekanisk avtrekk.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelovner.

40AHS overspenningsvern med diverse jordfeilautomater.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 900 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

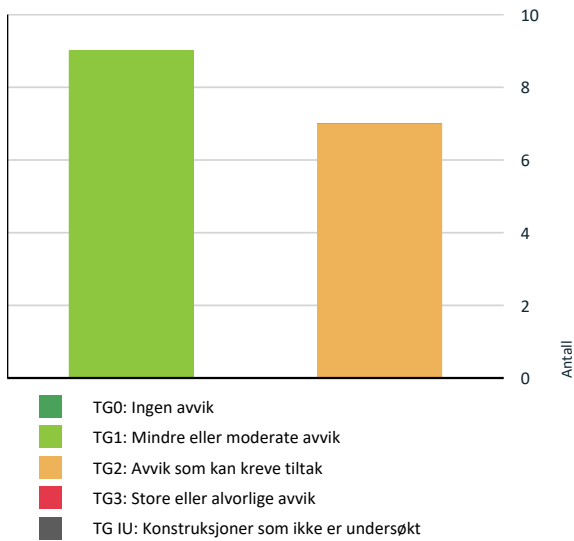
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1972

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



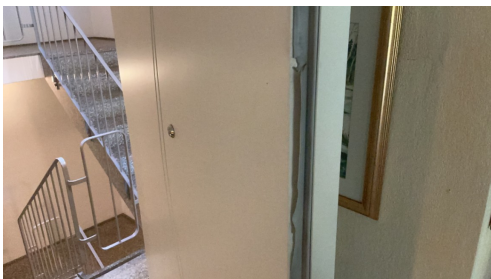
### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Skader på pakning



### ! TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en delvis overbygd balkong i betongkonstruksjoner med markise.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert avflassing i overflatebelegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning. Dette kan medføre økt fuktopptak i underliggende konstruksjon og på sikt føre til videre nedbrytning, frostskafer og redusert levetid.

Det anbefales å fjerne løs overflatebehandling og etablere ny, egnet overflatebehandling. Underlaget bør kontrolleres og eventuelle skader utbedres før ny behandling påføres.

Forholdet kan være å anse som en del av borettslagets vedlikeholdsansvar, og det anbefales å avklare dette nærmere med styret eller vedtekter.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Blokken har flatt yttertak.

Taket er antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende.

Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Øvrige yttervegger i leiligheten er av betong.

Fasadene er dels kledd med overflatebehandlet trepanel og dels pusset og malt.

Betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malt tapet.

Innvendige tak har malte flater.

Vedlikehold ol;

Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.15 mm igjennom stue.

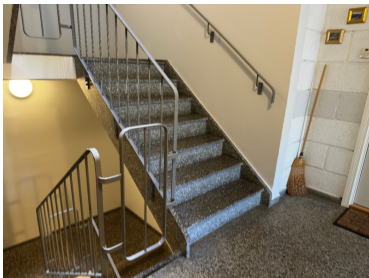
## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjoner.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.  
Rommet har panelovn som varmekilde.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er relativt flatt gulv på badet.

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Hullyd kan forkomme på lokale områder. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hulllyder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hulllyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 To 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble foretatt hulltaking, men det ble ikke fuktmålt da det ikke var mulig å komme til svillen med proben. Det ble observert fuktskjolder på baksida av baderomsvegg.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 To 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har behov for noen justeringer av kjøkkenfronter.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer og mekanisk avtrekk.

## Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## Porttelefon

### Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelovner.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

40AHS overspenningsvern med diverse jordfeilautomater.

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

## Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

### Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Løs stikkontakt

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire.

#### Konsekvens/tiltak

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m<sup>2</sup>/45 m<sup>2</sup>

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

1 900 000

Tillegg for andel fellesformue + 29 493

Frdrag for andel felles gjeld - 44 273

## Konklusjon markedsverdi

1 900 000

## Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er taksmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skogholtet 7 ,1715 YVEN 43 m <sup>2</sup> 1972 1 sov	23-04-2026	2 200 000	<b>2 160 000</b>	43 388	2 203 388	<b>51 242</b>
2 Damveien 73A ,1715 YVEN 52 m <sup>2</sup> 1979 1 sov	18-09-2025	2 200 000	<b>2 100 000</b>	157 688	2 257 688	<b>40 316</b>
3 Damveien 25A ,1715 YVEN 57 m <sup>2</sup> 1976 1 sov	09-03-2026	1 990 000	<b>1 975 000</b>	156 323	2 131 323	<b>37 392</b>
4 Skogholtet 1 ,1715 YVEN 56 m <sup>2</sup> 1974 1 sov	05-02-2026	1 850 000	<b>1 850 000</b>	46 183	1 896 183	<b>33 860</b>
5 Skogholtet 12 ,1715 YVEN 66 m <sup>2</sup> 1972 1 sov	12-11-2025	2 450 000	<b>2 300 000</b>	51 821	2 351 821	<b>33 124</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	42 924
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	9 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>52 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 070 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 700 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 200 000**

#### Kommentar

Tomten kan være attraktiv i seg selv, men dagens høye byggekostnader reduserer det reelle tomtepotensialet. Tomteverdien i taksten er derfor den verdien som kan forsvares innenfor eiendommens samlede markedsverdi, og ikke en teoretisk råtomtverdi.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

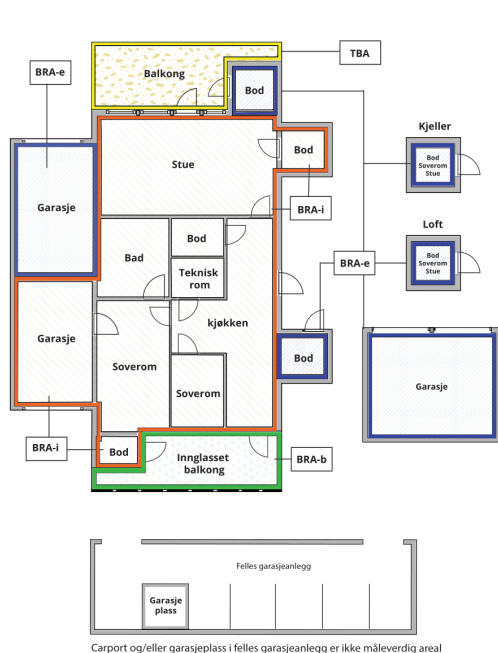
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	45			45	15
2. Underetasje		7		7	
<b>SUM</b>	<b>45</b>	<b>7</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		
2. Underetasje		Bod	

#### Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlinge

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2082	80		0	34256.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Skogholtet 28

#### Hjemmelshaver

Hannestad Terrasse Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
005/HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG	953546795	005	OBOS Eiendomsforvaltning	Lande Reidun

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	16 500	29 493    31.12.2025	44 273    31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Hannestad Terrasse Borettslag på Hannestad i Sarpsborg kommune. Foruten borettslagets egen blokkbebyggelse består området for det meste av etablert boligbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger oppført på 1970- tallet eller senere. Herfra er det kort vei til friluftsområder og idrettsplass, og det er gangavstand til skole, barnehager og nærbutikk. Det er bussholdeplass med gode forbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad i umiddelbar nærhet, og det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 4 km.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Det er felles tomt for hele borettslaget. Utearealene består dels av opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, prydbusker og trær, og dels av naturtomt med skogvegetasjon og fjell i dagen. Det er asfalterte stikkveier og trafikkarealer

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkurent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkurent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

### Parkering

Det følger med biloppstillingsplass i parkeringskjeller.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3005595			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsasskyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsasskyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC1308>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsasskyndiges arbeid eller

Skogholtet 28, 1715 YVEN  
Gnr 2082 - Bnr 80  
3105 SARPSBORG

Witek AS  
Roald Amundsens gate 36  
1723 SARPSBORG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## *Ordensregler for Hannestad Terrasse borettslag*

### **1. Mål for drift og utvikling av borettslaget**

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

### **Styret, vedlikeholdsleder og beboere skal sammen oppnå dette gjennom:**

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

### **Borettslagers plikter:**

2. Å påse at nedløpsrør og renner på terrassene ikke er tette.
3. Å gi borettslaget tilgang til å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold på terrasseareal og annet som sorterer under lagets ansvarsområde.
4. Å ikke utføre vedlikehold eller omgjøring på terrasseareal og annet som sorterer under lagets ansvarsområde, uten spesiell godkjenning fra styret.
5. Å tilse at ventilasjonskanaler er åpne og rene.
6. Å etterse og vedlikeholde det elektriske anlegget i leiligheten.
7. Å etterse og vedlikeholde rørsystem, sluk og kraner i leiligheten.
8. Å etterse og vedlikeholde brannvarslings- og brannslukkingsutstyr og melde fra til borettslaget ved feil.
9. Nye røropplegg i forbindelse med oppussing av kjøkken og våtrom, og nye el-installasjoner skal ifølge forskrifter/forsikringsselskapet utføres av fagperson eller autorisert firma. Av sikkerhetsmessige hensyn kan styret be om dokumentasjon for utført forskriftsmessig arbeid.

### **Bilhold og trafikk:**

10. Kjøring foran blokkene skal ikke forekomme hvis det ikke er helt nødvendig. Når man må kjøre inn foran blokkene skal man ta hensyn til at det ferdes barn i området og holde lav fart. Høyeste tillatte hastighet på lagets veier er 20 km i timen.
11. Alle andelseiere må betale for en parkeringsplass i garasjene. Dette gjelder også selv om de ikke disponerer bil.
12. Det er ikke lov leie flere plasser enn det antall biler leiligheten disponerer. Beboere som disponerer mer enn en bil må selv sørge for å skaffe garasjeplasser til disse. Plasser kan leies hos borettslaget eller hos andre andelseiere som selv ikke bruker sin plass. Hvis man leier plass hos borettslaget skal leie for denne plassen betales sammen med husleien.
13. Beboere som ikke har bil kan leie ut sin parkeringsplass på fremleie. Fremleie av garasjeplass kan kun gjøres til beboere i borettslaget. Man må selv sørge for at betaling foregår.

14. Plasser i garasjene merket «B» disponeres av borettslaget. Disse skal ikke benyttes av verken beboere eller gjester. Plasser merket gjesteparkering på uteområdet er i utgangspunktet reservert gjester. Beboere kan ikke la sine biler stå her i mer enn 1 time. Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.
15. Parkering foran blokkene er ikke tillatt, unntatt på anviste plasser for nødvendig av- og pålasting, tidsbegrenset til 15 minutter. Det kan søkes om dispensasjon i spesielle tilfeller. Biler merket med firmalogo kan stå parkert mandag-fredag i tidsrommet 07.00-16.30 så lenge arbeidet pågår (lørdager, søndager, helligdager og offentlig høytidsdager – maks 15 min). Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.
16. I sommerhalvåret kan andelseiere som har bobil leie plass for denne på «Isbanen», tidsbegrenset fra 1. april til 1. november. Antall plasser er begrenset. For disse betales leie tilsvarende månedlig avgift for parkeringsplass i garasjeanlegg.
17. Veiene må aldri blokkeres. Det kan være sekunder om å gjøre hvis ambulanse/brannbil skal frem. Foran hver rad er det en/flere snuplasser. Disse skal aldri blokkeres. Her må ambulanser, varebiler, osv. alltid ha mulighet for å snu. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre at man blir ilagt en kontrollavgift.

#### **Hensyn til andre:**

18. Boring i mur eller andre svært støyende aktiviteter må ikke forekomme før kl. 08:00 eller etter kl. 19:00. På lørdager bør det ikke forekomme før kl.10:00 eller etter kl. 17:00. Det må heller ikke forekomme på søn- eller helligdager.
19. Normal støy i forbindelse med oppussing eller lignende kan ikke aksepteres før kl. 08:00 eller etter kl. 22:00 på hverdager. På lørdager bør det ikke forekomme før kl.10:00 eller etter kl. 22:00. På søn- og helligdager bør roen få senke seg.
20. Vaskemaskiner/tørketromler/boblebad eller lignende støyende aktiviteter bør ikke benyttes etter kl. 22:00.
21. Unngå høy musikk og støyende fester. Vi må kunne leve med at naboen tar seg en fest, men alt med måte. På terrassene bør man unngå støy. Det kan være meget sjenerende med høy musikk og radioer på terrassene.
22. Risting av tepper eller lignende ned på naboens terrasse er ikke tillatt.
23. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, varmpumper eller annet fastmontert utstyr på terrassene. Andre fasademessige endringer er heller ikke tillatt.  
Ikke fastmontert utstyr, som putekasser o.l. skal ikke overstige en høyde på 1,5 meter.
24. Det er ikke ønskelig med vindussprosser i borettslaget. Man har ikke lagt ned noe absolutt veto, men sprosser med buer er ikke tillatt.
25. Trær (f.eks bjørk, furu eller gran) skal ikke forekomme i terrassekassene. Busker skal ikke overstige 1 meters høyde. Av hensyn til misfarging av betong samt at det kan «drysse» ned til naboen under, skal ikke busker og blomster henge utover terrassekassen.
26. Det er ikke tillatt å montere noe på terrassekassene.
27. Sigarettneiper skal ikke kastes ned fra terrassene.

28. All skade påført borettslagets eiendom av borettslaverne barn, er borettslaverne økonomisk ansvarlig for.
29. Borettslaverne er ansvarlig for at medlemmer av egen husstand overholder reglene som gjelder i borettslaget, og for å gjøre sine gjester kjent med borettslagets regler. Gjentatte overtredelser av ordensreglene anses som vesentlige kontraktsbrudd og kan ved tredje skriftlige advarsel fra styret, medføre oppsigelse av leiekontrakten.
30. Klager på andre beboere bør helst tas opp med rette vedkommende i første omgang. Hvis det ikke fører frem, bør man henvende seg til styret. Klager skal, hvis mulig, fremsettes skriftlig til styret og helst være signert av flere beboere. Ved alvorlige tilfeller av husbråk/ordensforstyrrelser som ikke løses naboer imellom, må beboere selv kontakte politiet.

#### **Dyrehold**

31. Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder som er til sjenanse for andre beboere kan besørages fjernet av styret.
32. Det er lov å holde innekatt. Katten har lov til å være på terrassen, men kan ikke slippes løs ute.
33. All mating av fugler og dyr utendørs, er ikke tillatt.

#### **Helse – miljø og sikkerhet:**

34. **Generalforsamling 2003 gjorde følgende vedtak:** Det elektriske anlegget i alle leiligheter skal kontrolleres hvert femte år, med første kontroll vår 2003. For dette faktureres beboerne 350 kr. hvert femte år med første fakturering sommer -03. Beløpet vil bli regulert i forhold til ISOs indeks. I summen inngår det 50 kr. til dekning av borettslagets utgifter i forbindelse med oppfølging. Alle eierne forplikter seg til å gi kontrolløren adgang til sin leilighet for å gjøre kontroll. Hvis det avdekkes forhold som ansees som farlige (mangler gradert til 1) skal disse utbedres for eiers regning, og attestasjon på at dette er gjort leveres til styret innenfor oppgitt tidsfrist. Hvis så ikke skjer, har styret generalforsamlingens fullmakt til å bruke sanksjonsmidler for å fremtvinge en slik utbedring.
35. Grilling på terrassene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. (Pålegg fra brannvesenet.)
36. Bruk av pipene til peis/ovn eller lignende er ikke tillatt på grunn av konstruksjonsfeil.
37. Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer i bodene. Gassbeholdere må oppbevares på terrassen.
38. Motorkjøretøy skal oppbevares i garasjene.
39. Alle ståldører skal holdes lukket for å unngå spredning i tilfelle brann.
40. Hver leilighet skal ha to rømningsveier i tilfelle brann, enten...
  - ut inngangsdør og hoveddør/kjellergang, eller...
  - ut på egen terrasse og eventuelt over til naboterrasse, eller ned på bakkeplan dersom høyden er mindre enn 2 meter fra terrassegulv.Rømningsveiene må ikke blokkeres med busker eller lignende. Det skal uansett være 60 cm åpning eller klaring inn til skillevegg til naboterrasse.

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

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

**Bruk av fellesareal:**

43. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i fellesarealer inne i blokkene eller i garasjeanlegg, unntatt på plasser som er spesielt merket.

- Sykler skal oppbevares i kjellerganger på spesielt avsatte sykkelplasser.
- Dekk skal oppbevares i dekkrom.
- Barneutstyr som akebrett, trehjulssykler, lekebiler og lignende skal plasseres i gang i første underetasje.
- Barnevogner kan oppbevares i oppgangen.
- Garasjene skal holdes fri for alt annet enn kjøretøy og lignende som det leies plass til. Det er ikke tillatt med hengere, båter eller campingvogner i garasjeanlegget.

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

Endringer vedtatt på generalforsamling 26. mai 2015.

Endringer vedtatt på generalforsamling 9. mai 2016.

Endringer vedtatt på generalforsamling 30. mai 2018.

**Skjema sendes forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Fax: 22 86 82 60

E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

Adresse: Postboks 6668, St.Olavsplass, 0129 Oslo

**Melding mottatt dato:**

(fylles ut hos forr.fører)

**Melding om at andel i Hannestad Terrasse Borettslag ønskes overført**

**Fylles ut av selger :**

Oppgang : \_\_\_\_\_ Leilighetsnr. : \_\_\_\_\_

Selgers navn : \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Selgers navn : \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Selgers nåværende adresse : \_\_\_\_\_

Selgers fremtidige adresse : \_\_\_\_\_

Selgers telefon (dagtid): \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

**Fylles ut av kjøper :**

Kjøpers navn : \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Kjøpers navn : \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Kjøpers adresse : \_\_\_\_\_

Kjøpers telefon (dagtid): \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Fellesutgifter inkl/garasje og ekskl/varmtvann: \_\_\_\_\_ Husstanden vil bestå av: \_\_\_\_\_ personer

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

Salgssum : \_\_\_\_\_

Hvilke navn er ønskelig på postkasse / calling :

Dato : \_\_\_\_\_

Dato : \_\_\_\_\_

Kjøper(e) :

Selger(e) :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogholtet 28	H0101	2082/80	93	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LANDE REIDUN 231238*****	Eiendomsrett 1/1		Død

### Vegadresse: Skogholtet 28

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	13680116		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1972

### 3: Bygning 13680116: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.06.1972

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4027
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4027
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	42

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1972	15.06.1972

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	8	576	0	576	0	0	0
H02	8	712	0	712	0	0	0
H01	10	796	0	796	0	0	0
U01	8	678	0	678	0	0	0
U02	8	664	0	664	0	0	0

K01	0	601	0	601	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

### Borettslag

Navn	HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG	Org.nr	953546795
Adresse	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St.Olavs Plass, 0129 OSLO	Ant. andeler	13

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

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



## SARPSBORG KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### **YVENLIA - MELLOMMYR**

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

**Planområdet er regulert med følgende formål:**

☞ Boligområder

**Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 27.01.1978.**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **24.11.1977.**

Revidert:

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Området kan bebygges med småhusbebyggelse, eneboliger, kjedehus og rekkehus i en etasje.  
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.  
Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25 for hele feltet.
3. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
4. Det skal avsettes en garasje plass pr. bolig og en parkeringsplass pr. bolig.
5. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolihuset og tilpasses dette.  
  
Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>, og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasjen skal byggemeldes samtidig med boligbygget.
6. Utnyttelsen av området som er regulert til offentlig bebyggelse skal ikke overskride 0,25.  
Bebyggelsesplan for området som viser bebyggelsens plassering skal godkjennes av bygningsrådet.  
Bebyggelsen tillates oppført i inntil to etasjer.
7. All inngjerding av eiendommen mot vei eller naboeiendom skal fortrinnsvis utføres i form av beplantning. Forslag til utførelse må godkjennes av bygningsjefen.
8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.



## SARPSBORG KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### **HANNESTAD ØST II**

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

**Planområdet er regulert med følgende formål:**

☞ Boligområder

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 14.03.1972.**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **15.09.1971.**

Revidert:

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
2. Bebyggelsen kan bebygges med ca. 270 blokkleiligheter. Bygningene skal oppføres som terrasserte blokker i maks. 3 etasjer pluss 2 underetasjer samt garasjekjellere.
3. Det skal avsettes en garasjeplass pr. leilighet og 0,5 parkeringsplasser pr. leilighet. Garasjeplassene skal utføres som vist på planen som garasjekjeller.
4. All beplantning og opparbeidelse av leke- og fellesarealer og veibelysning skal utføres i samråd med bygningssjefen, og være fullført samtidig med den siste innflyttingen av leilighetene.
5. Det vil ikke bli tillatt med separate TV-antenner på hus innen reguleringsgrensen. Felles TV-anlegg må derfor anlegges.
6. All inngjerding av eiendommene mot vei eller naboeiendom må løses enhetlig og fortrinnsvis i form av beplantning. Forslag til utførelse skal godkjennes av bygningssjefen.
7. Fargeforslag på bebyggelsen skal forelegges bygningssjefen til godkjenning.
8. All sterk og svakstrøms ledninger innen feltet bør der er praktisk gjennomførlig legges som jordkabler.
9. Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Tune kommune til anvendelse.
10. Etter at disse bestemmelser er trådd i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
11. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til enkeltpersoner, unntaksvis det som er omtalt i borettslagsloven, kapittel 4, §§ 4-1 og 4-2.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (8) Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### **3-2 Behandlingsregler og frister**

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frist nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte

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

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

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

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

### **3-3 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens § 3

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Borett**

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

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

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

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

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

---

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder (nestlederen) og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

#### **8-5 Beboermøter.**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

(4) Valgkomiteens innstilling skal vedlegges innkallingen/årsberetningen.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

#### **12 Kameraovervåking**

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

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

#### **13.1 Valgkomitéen**

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

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

### **13.2 Valgkomitéens oppgaver**

- (1) Valgkomitéen skal på vegne av andelseierne finne motiverte og kvalifiserte kandidater til verv i styret, underutvalg eller komitéer. Valgkomitéens arbeid skjer på oppdrag fra generalforsamlingen og skal bidra til en best mulig forvaltning og styring av borettslagets interesser.
- (2) Borettslagsloven, aktuelle myndighetskrav, borettslagets vedtekter og ordensregler skal ligge til grunn for valgkomitéens arbeid.
- (3) Valgkomitéen arbeider uavhengig av styret og daglig ledelse. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utarbeider selv retningslinjer for komitéens arbeid.



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1235  
HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, Hannestad Bedehus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

**Styret i HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

**Forslag til vedtak**

Roar Andersen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. STYRETS ARBEID 2026.pdf

2. Årsregnskap 2025 m.rev.ber.-1235.pdf

---

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 230.000,-

---

Sak 7

## Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret foreslår et honorar til valgkomiteen på kr 20.000,-

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 20.000,-

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens inntilling vedlegges i sin helhet.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Toril Andersen  
Forslag fra valgkomiteen (gjenvalg)
- Per Marius Thorbjørnsen  
Forslag fra valgkomiteen (ny)
- Rune Langnes  
Forslag fra valgkomiteen (gjenvalg)

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Just Erik Karlsen  
Forslag fra valgkomiteen (gjenvalg)
- Lenar Berby  
Forslag fra valgkomiteen (gjenvalg)
- Terje Engvik  
Forslag fra valgkomiteen (ny)

**Valg av 3 valgkomite medlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- **Mette Nielsen**  
Forslag fra valgkomiteen (ny)
- **Nina Rasmussen**  
Forslag fra valgkomiteen (ny)
- **Ragnar Oddvar Jensen**  
Forslag fra valgkomiteen (gjenvalg)

#### **Vedlegg**

1. 26-03-10 HTBL 1235 VKs innstilling genfors 4.5.26 F.pdf

---

Sak 9

### **Valg av revisor**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslagets valgte revisor (Ernst&Young Norge) selger sin virksomhet. Alle borettslag er pålagt regnskaps- og revisjonsplikt. Revisor må velges på nytt av generalforsamlingen.

**Info fra EY Norge:** EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i **Bodø og Ålesund** som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

**Tell Norge AS** (tidligere PWC) er et lokalt alternativ, som har gjennomgått samme prosessen. De har kontor på Grålum, der det hovedsakelig jobber ansatte fra området lokalt.

#### **Styrets innstilling**

Styret vektlegger lokal tilhørighet og samarbeid, og foreslår valg av Tell Norge AS som borettslagets revisor. Disse har også et langt samarbeid med forretningsfører lokalt, slik at en overgang skal gå smertefritt. Tell har kontoradresse i Kalnesveien 5, 1712 Grålum.

#### **Forslag til vedtak**

Tell Norge AS velges som borettslagets revisor

### **STYRETS ARBEID**

Det ble avholdt 11 styremøter i perioden.  
Styret foreslår et styrehonorar på kr. 230.000, -

#### **Generalforsamlinger:**

Ordinær generalforsamling ble gjennomført på Hannestad Bedehus den 6. mai 2025.

#### **Beboermøter:**

Det ble avholdt 1 beboermøte i perioden.

#### **Felleskostnader:**

Felleskostnadene økte med 3 % fra 1.1.2026, garasjeleien økte med kr. 50,-.

#### **Varmtvannskostnader:**

Varmtvannsregnskapet viser at det fra beboerne ble innbetalt kr 698.899, -  
Borettslagets kostnader på varmtvann i 2025 var kr 690.189, -

#### **Vedlikehold utført i 2025:**

Oppgradert hovedtavler i kjellerganger, oppgradert sikringsskap og ny belysning tilfluktsrom, oppgradert styringssystemet til garasjeportene, erstattet defekte nedløpsrør, utbedret terrassegulv og skillevegger (fortsettelse), ryddet uteområdet for busker og kratt, renset rennedaler på taket,

#### **Planlagte vedlikeholdsarbeider i 2026:**

Oppgradere nødstrømsaggregat i tilfluktsrommet. Male trepanel, vinduer og omramming rundt vinduer på terrasser i nedre blokkrad, nye vinduer i gavler der det er behov, utbedre terrassegulv og skillevegger. Nødvendig trefelling i nedre blokkrad, utbedre problem med vannansamling i vei utenfor blokk 5, opprette ny uteplass mellom blokk 4 og 5, avvikle gjesteparkering ved hovedinnkjøring.

#### **Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover:**

Male trepanel, vinduer og omramming rundt vinduer på terrasser i øvre blokkrad, ny kantstein utenfor øvre blokkrad, platåtrapper skiftes ut, male trepanel terrasser, male terrassekasser, male trepanel langfasade garasje, male lekter i tak (3. etasje), asfaltere veier foran blokkradene.

#### **Fravikelser:**

Ingen.

#### **Salg:**

Det ble solgt 22 leiligheter i 2025.

Gj.snitt. salg: kr 2.711.818, - Opp 0,9 % i forhold til 2024. (Lav.: kr 2.150.000,- Høy.: kr 3.850.000,-)

Gj.snitt. kvm.pris: kr 35.983, - Uforandret i forhold til 2024. (Lav.: kr 28.125,- Høy.: kr 47.170, -)

Til generalforsamlingen i Hannestad Terrasse Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hannestad Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future  
with confidence

2

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

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

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

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

Bodø, 09. April 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WUZVI-B5ZD2-BMNP0-ZXWBL-JUNIN-TNSC8

**HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953546795, KLIENTNR. 1235**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>9 940 661</b>	<b>15 343 924</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 060 391	648 980
Tilbakeføring av avskrivning	14	58 034	55 453
Fradrag for aktivering av anleggsmil.		0	-65 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 263 071	-6 042 696
Red. annen langs. gjeld	17	-600	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>854 754</b>	<b>-5 403 263</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>10 795 415</b>	<b>9 940 661</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		11 407 234	10 920 610
Kortsiktig gjeld		-611 819	-979 950
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>10 795 415</b>	<b>9 940 661</b>

**HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953546795, KLIENTNR. 1235**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 124 646	15 314 909	16 198 000	16 799 996
Andre inntekter	3	11 744	35 285	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 136 390</b>	<b>15 350 194</b>	<b>16 218 000</b>	<b>16 819 996</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 083 180	-1 129 419	-1 031 000	-1 031 000
Styrehonorar	5	-210 000	-226 000	-210 000	-210 000
Avskrivninger	14	-58 034	-55 453	-46 000	-46 000
Revisjonshonorar	6	-16 196	-15 353	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-383 290	-368 550	-390 000	-407 550
Konsulenthonorar		-88 796	-40 825	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-2 895 148	-4 011 373	-3 276 000	-3 500 000
Forsikringer		-571 278	-529 831	-689 000	-605 000
Kommunale avgifter	8	-4 680 520	-4 342 374	-4 820 000	-4 992 500
Energi/fyring	9	-930 977	-976 268	-1 005 000	-1 005 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 804 992	-1 654 685	-1 768 000	-1 950 000
Andre driftskostnader	10	-799 534	-744 682	-729 000	-737 430
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 521 946</b>	<b>-14 094 813</b>	<b>-14 005 000</b>	<b>-14 525 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 614 444</b>	<b>1 255 381</b>	<b>2 213 000</b>	<b>2 294 036</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	375 512	458 097	300 000	300 000
Finanskostnader	12	-929 565	-1 064 498	-1 019 000	-876 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-554 053</b>	<b>-606 401</b>	<b>-719 000</b>	<b>-576 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 060 391</b>	<b>648 980</b>	<b>1 494 000</b>	<b>1 718 036</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 060 391	648 980		

**HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953546795, KLIENTNR. 1235**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	61 646 989	61 646 989
Tomt		2 710 000	2 710 000
Andre varige driftsmidler	14	94 501	152 535
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>64 451 490</b>	<b>64 509 524</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 376	18 780
Forskuddsbetalte kostnader		1 077 459	988 555
Andre kortsiktige fordringer		0	6 385
Driftskonto OBOS-banken		1 959 471	891 674
Driftskonto OBOS-banken II		28 669	64 837
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 685	25 543
Sparekonto OBOS-banken		8 299 575	8 924 837
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 407 234</b>	<b>10 920 610</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 858 724</b>	<b>75 430 134</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 272 * 100		27 200	27 200
Opptjent egenkapital		51 602 465	49 542 074
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>51 629 665</b>	<b>49 569 274</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 199 265	17 462 336
Borettsinnskudd	16	7 346 000	7 346 000
Annen langsiktig gjeld	17	71 975	72 575
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 617 240</b>	<b>24 880 911</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		220 705	183 984
Leverandørgjeld		217 379	241 538
Skyldige offentlige avgifter	18	63 572	61 093
Påløpte renter		17 914	22 291
Annen kortsiktig gjeld	19	92 250	471 043

---

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>611 819</b>	<b>979 950</b>
-----------------------------	--	----------------	----------------

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 858 724</b>	<b>75 430 134</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	20	37 627 000	37 627 000
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 08.04.2026  
Styret i Hannestad Terrasse Borettslag

Ove Willar Høvik /s/

Rune Langnes /s/

Kari Berg /s/

Ragnar C. Andreassen /s/

Liv Torild Andersen /s/

Solveig H.Martinsen /s/

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-sikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 566 321
Garasje	859 425
Varmt vann	698 899
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 124 646</b>

**NOTE 3****ANDRE INNTEKTER**

Vippsinnbetalinger	4 029
Bobilparkering	10 500
Parkeringsbøter	3 600
Forhåndsavklaring forkjøpsrett - retur	-6 385
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>11 744</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-727 900
Overtid	-6 785
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-31 000
Påløpte feriepenger	-92 250
Fri telefon	-4 392
Naturallytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-159 764
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-60 727
Yrkesskadeforsikring	-4 754
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 083 180</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-210 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-210 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 922

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-16 196
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-16 196</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Storm Elektro AS - Sikringsskap og el tavler	-1 625 088
Refusjon sikringsskap	-16 778

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-1 641 866**

Drift/vedlikehold bygninger	-644 730
Drift/vedlikehold VVS	-147 407
Drift/vedlikehold elektro	-173 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 679
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 565
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 804

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-2 895 148**

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 317 598
Vann- og avløpsgebyr	-2 385 733
Renovasjonsgebyr	-977 189

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-4 680 520****NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-930 977
------------------	----------

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-930 977**

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 811
Annen leiekostnad	-26 070
Håndverktøy	-5 449
Renhold ved firmaer	-298 970
Snørydding	-18 169
Gressklipping	-265 424
Andre driftskostnader	-10 788
Kontor- og datarekvisita	-14 212
Trykksaker	-8 070
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 884
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 922
Andre kontorkostnader	-29 630
Telefon/bredbånd	-25 529
Porto	-21 715
Vedlikehold biler/maskiner	-18 986
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-6 978
Øreavrounding	173
Velferdskostnader	-3 501
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-799 534</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	420
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	362 932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	514
Andre renteinntekter	3 283
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>375 512</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-32 143
Pantegjeldsrenter	-61 702
Pantegjeldsrenter	-835 720
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-929 565</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi		26 955 080
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse		34 691 909
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>61 646 989</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning P-Plass		
Tilgang 2022	225 806	
Avskrevet tidligere	-135 483	
Avskrevet i år	-45 162	45 161
Henger		
Tilgang 2024	65 000	
Avskrevet tidligere	-10 292	
Avskrevet i år	-12 873	41 835
Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2013	20 685	
Avskrevet tidligere	-20 684	1
Traktor		
Tilgang 2000	289 905	
Avskrevet tidligere	-289 904	1
Traktor		
Tilgang 2012	375 000	
Avskrevet tidligere	-374 999	1
Usolgte garasjer		
Kostpris	7 500	7 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>94 501</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-58 036</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2001

-996 000

Nedbetalt tidligere

599 760

Nedbetalt i år

100 445

**-295 795**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2002

-6 285 000

Nedbetalt tidligere

4 440 495

Nedbetalt i år

215 655

**-1 628 850**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018

-23 000 000

Nedbetalt tidligere

7 778 409

Nedbetalt i år

946 971

**-14 274 620****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-16 199 265****NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-7 346 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-7 346 000****NOTE 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer/parkering

-71 975

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-71 975****NOTE 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-28 685

Skyldig arbeidsgiveravgift

-34 887

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-63 572****NOTE 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-92 250

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-92 250**

**NOTE 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 346 000
Pantelån	16 199 265
<b>TOTALT</b>	<b>23 545 265</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	61 646 989
Tomt	2 710 000
<b>TOTALT</b>	<b>64 356 989</b>



**Postadresse:** Skogholtet 25, 1715 Yven

**E-post:** [valgkomiteen@hannestadterrasse.no](mailto:valgkomiteen@hannestadterrasse.no)

10.03.2026

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

## **Valgkomiteens innstilling 2026-2028 til årsmøte 04.05.2026**

Vi viser til valgbrev fra forretningsfører av 06.02.26. Vi ber om at valgkomiteens innstilling med beskrivelse av prosess gjennom dette brev følger innkallingen til generalforsamlingens årsmøte.

### **Valgkomiteens oppdrag**

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

### **Likestilling og alderssammensetning**

Valgkomiteen jobber for at styret skal ha best mulig kompetanse samlet sett, og har i tillegg fokus på kjønnsbalanse og alderssammensetning med en helhetlig vurdering.

### **Styrets sammensetning og oppdrag iht. vedtektene**

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

### **Valgkomiteens arbeid og medvirkning fra andelseierne**

- 02.01.26: Informasjonsskriv vedlagt forslags skjema ble sendt alle andelseiere med invitasjon til å fremme kandidatforslag innen 20.01.26.
- 06.01.26: Styreleder, styremedlemmer og daglig leder var invitert til individuelle samtaler, med fokus på styrets fungering og kompetansebehov for ny valgperiode.
- Valgkomiteen har mottatt 7 kandidatforslag fra 4 andelseiere hvorav 2 kvinner og 2 menn. Det er gjennomført samtaler med personer som er foreslått og har ønsket å være kandidater. Valgkomiteen har sendt forslagsstillere brev med bekreftelse «mottatt» og takk for deres engasjement. I tillegg har valgkomiteen hatt samtale med 2 menn og 1 kvinne.
- 3 styremedlemmer står på valg og 2 av disse gjeninnstilles.

### Sittende styre og varamedlemmer

Styreleder	Ove W. Høvik	Skogholtet 20	Ikke på valg
Styremedlem	Kari Berg	Skogholtet 24	Ikke på valg
Styremedlem	Ragnar C. Andreassen	Skogholtet 17	Ikke på valg
Styremedlem	Liv Toril Andersen	Skogholtet 18	På valg
Styremedlem	Rune Langnes	Skogholtet 21	På valg
Styremedlem	Solveig Hovde Martinsen	Skogholtet 19	På valg
Varamedlem	Lenar Berby	Skogholtet 15	På valg
Varamedlem	Ibrahim Ismail Manjothi	Skogholtet 6	På valg
Varamedlem	Just Erik Karlsen	Skogholtet 28	På valg

### Valgkomiteens innstilling

#### A. Styremedlemmer for 2 år 2026-2028

Rune Langnes, Skogholtet 21 (gjenvalg)  
Liv Toril Andersen, Skogholtet 18 (gjenvalg)  
Per Marius Thorbjørnsen, Skogholtet 4 (ny)

#### B. Varamedlemmer for 1 år 2026-2027 i nummerert orden

1. Terje Engvik (ny)
2. Lenar Berby, Skogholtet 15 (gjenvalg)
3. Just Erik Karlsen, Skogholtet 28 (gjenvalg)

#### C. Medlemmer til valgkomité for 2 år 2026-2028

Ragnar Oddvar Jensen, Skogholtet 10 (gjenvalg)  
Nina Rasmussen, Skogholtet 17 (ny)  
Mette Nielsen, Skogholtet 8 (ny)

Habilitetshensyn for valgkomiteens medlemmer er ivaretatt ved vurdering av kandidatforslag iht. [vedtektenes § 10-1](#). Forretningsfører OBOS v/rådgiver Roar Andersen er konsultert for å sikre at valgkomiteens saksbehandling er korrekt. OBOS har fått kopi av valgkomiteens protokoller fra møter hvor kandidatforslag er vurdert.

Sittende styre og kandidater i innstillingen presenteres på årsmøtet. Valgkomiteen takker andelseiere som har vist engasjement ved å foreslå kandidater, og de som har stilt seg til disposisjon for tillitsverv. Det er viktig for å ivareta vårt fellesskap, et trygt bomiljø og god drift.

### Valgkomiteen for Hannestad Terrasse Borettslag

Terje Engvik (s.)  
Leder, tlf. 95220128

Eva Gretland (s.)

Ragnar Jensen (s.)



**EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).**

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26

Selskapsnummer: 1235 Selskapsnavn: HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hannestad Terrasse Borettslag

---

Møtedato: 06.05.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Hannestad Bedehus

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Roar Andersen.

Møtet ble åpnet av Ove Høvik.

---

### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Roar Andersen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent ifølge liste fra registrering ved inngangen.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Roar Andersen foreslått. Som protokollvitne ble Jan Arild Berg og Grethe Karstensen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 6. Fastsettelse av honorar til styret

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 210.000,-.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 7. Andre honorar

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

**Vedtak: Godkjent**

---

## 8. Ønske om varmepumpe

Forslag fremmet av andelseiere: Ida Falkensten og Astrid Nordli

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

Med strømpriser som er nå, og det grønne skiftet vi er på vei inn i, mener vi at varmepumpe er et bedre alternativ, både økonomisk, miljømessig, helsemessig og hensiktsmessig for alle parter. Det er kaldt i kjellerleilighetene, og trekk fra vinduer/verandadører og garasje og panelovn rekker ikke over arealet på leiligheten. Et forslag er å ta kontakt med varmepumpeleverandører og innkalle de på et møte. Varmepumper har kommet en lang vei, og å bruke støy som argument begynner å bli utdatert.

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

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

### Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling:

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

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

De viktigste utfordringene er:

#### 1. Støyproblematikk:

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

#### 2. Isdannelse og risiko for skader:

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

#### 3. Estetiske hensyn:

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

#### 4. Prinsipielle utfordringer:

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

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

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

Styret anbefaler enstemmig generalforsamlingen å avvise forslaget.

Forslag til vedtak fra andelseiere:

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

**Vedtak: Ikke godkjent.**

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

---

## 9. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Ove Høvik foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Som styremedlem for 2 år, ble Kari Berg foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ragnar Christen Andreassen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Som varamedlem for 1 år, ble Ibrahim Ismail Manjothi foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Lenar Berby foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Just Erik Karlsen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 19.20. Protokollen signeres av

Møteleder  
Roar Andersen /s/

Fører av protokollen  
Roar Andersen /s/

Protokollvitne  
Jan Arild Berg /s/

Protokollvitne  
Grethe Karstensen /s/

HOLMSKAU & PARTNERS AS  
Partners Sarpsborg v/Henrik Lien  
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO  
E-post: henrik@partners.no

Deres ref.: 194260033 . Vår ref.: 1235-1-005

Dato: 20.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Hannestad Terrasse Borettslag  
Organisasjonsnr: 953546795  
Andelseier: Lande (bo), Reidun  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 005  
Adresse: Skogholtet 28, 1715 YVEN  
Andelsnummer: 5  
Gnr. 2082  
Bnr. 80  
Borettsinnskudd: Kr. 16 500,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

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

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11466849-30
Lånetyper:	Serielån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	285 085,00
Innfrielsesdato:	01.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

**Bank:**  
Lånenr.:  
Lånetype:  
Rentesats:  
Restsaldo  
Innfrielsesdato:  
Type rente:  
Terminer i året:  
IN-avtale:

**Husbanken**  
11466849-10  
Serielån  
4,06%  
1 560 535,00  
01.11.2034  
Flytende rente  
4  
Nei

**Bank:**  
Lånenr.:  
Lånetype:  
Rentesats:  
Restsaldo  
Innfrielsesdato:  
Type rente:  
Terminer i året:  
IN-avtale:

**Svenska Handelsbanken AB NUF**  
94867049953  
Annuitetslån  
5,30%  
13 938 228,00  
30.08.2036  
Flytende rente  
12  
Nei

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 577,15,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt vann	162,00	
Felleskostnader	3 415,15	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 026,-  
Fradragsberettigede kostnader: 2 541,-  
Annen formue: 29 493,-  
Gjeld: 44 273,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

**Bank:**  
Lånenummer:  
Restsaldo:  
Kapitalkostnader:  
IN-avtale:

**Husbanken**  
11466849-30  
788,56  
30,68  
Nei

**Bank:**  
Lånenummer:  
Restsaldo:  
Kapitalkostnader:  
IN-avtale:

**Husbanken**  
11466849-10  
4 281,92  
166,61  
Nei

**Bank:**  
Lånenummer:  
Restsaldo:  
Kapitalkostnader:  
IN-avtale:

**Svenska Handelsbanken AB NUF**  
94867049953  
38 067,05  
401,98  
Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 42 920,46,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: [roar.andersen@obos.no](mailto:roar.andersen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Ove Willar Høvik, e-post: [hannestadterrasse@styrerrommet.no](mailto:hannestadterrasse@styrerrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no) <mailto:oef@obos.no>.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



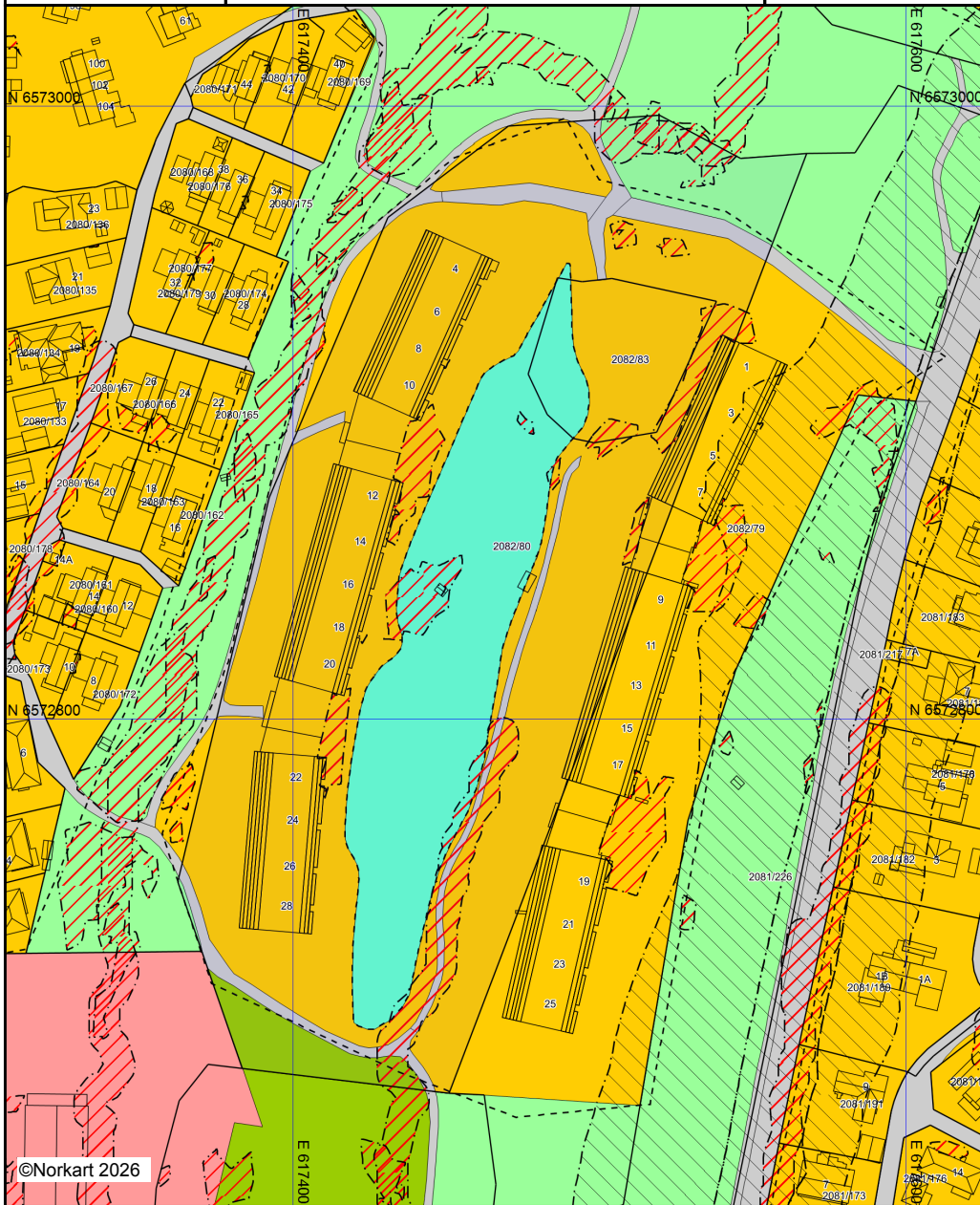
Sarpsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 2082/80  
Adresse: Skogholtet 28  
Utskriftsdato: 16.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32















©Norkart 2026




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



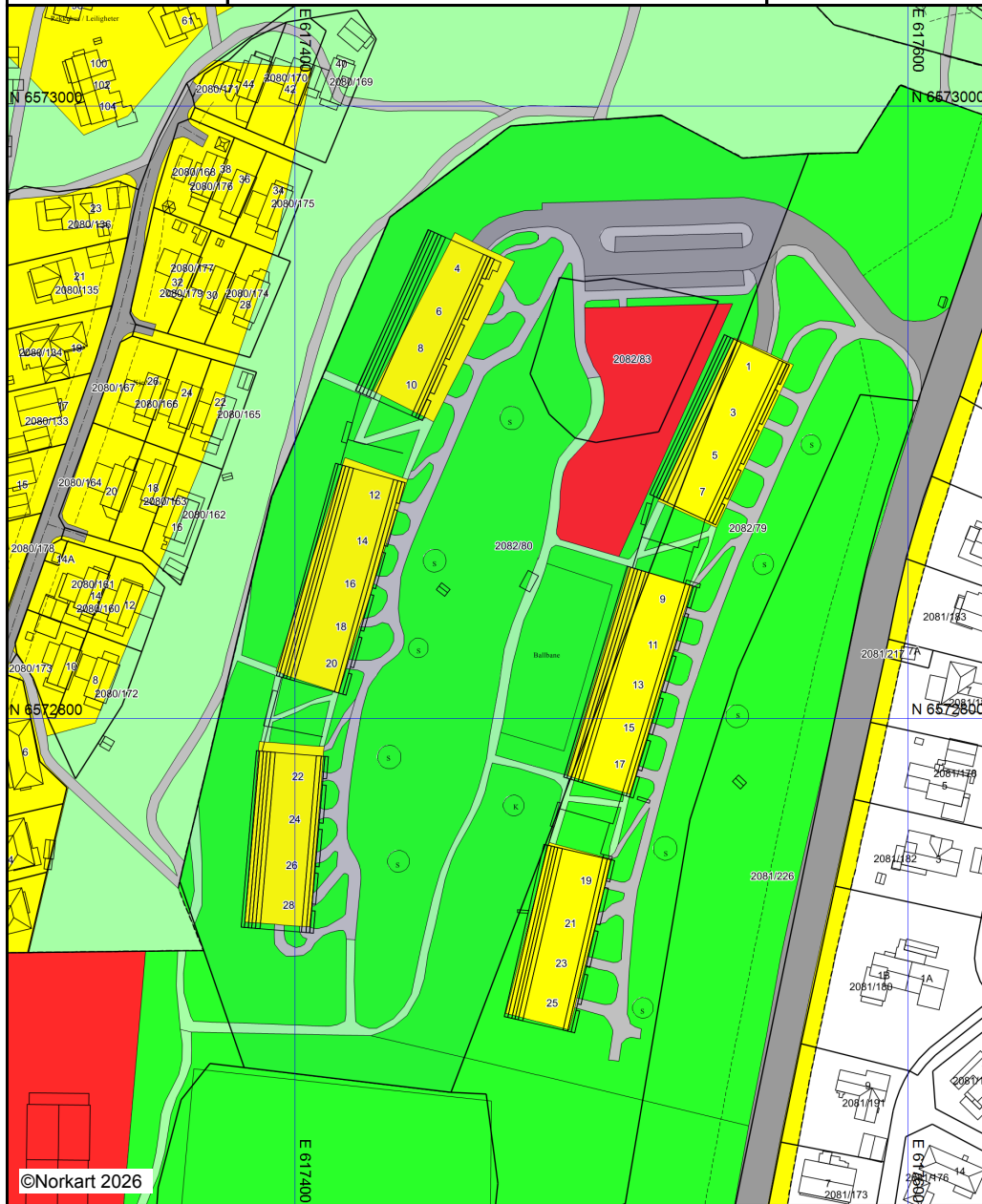
Sarpsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 2082/80  
Adresse: Skogholtet 28  
Utskriftsdato: 16.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Friluftsmål

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2082	<b>Bruksnr.</b>	80	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skogholtet 28, 1715 YVEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201701		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 805 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_Lavpunkt	
	<b>KPFare</b>	Flomfare	
	<b>Delareal</b>	1 963 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende	
	<b>Delareal</b>	22 541 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	<b>Delareal</b>	923 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Idrettsanlegg,Nåværende	

<b>Delareal</b>	1 776 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_aktsomhet overvann
<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	1 541 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Friområde,Nåværende
<b>Delareal</b>	24 493 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Lav-moderat fortetting
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	7 288 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Blå/grønnstruktur,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	Forslag
<b>Navn</b>	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	22012																																				
<b>Navn</b>	Hannestad øst 2																																				
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan																																				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																																				
<b>Ikrafttredelse</b>	14.03.1972																																				
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1052/2212.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1052/2212.pdf</a>																																				
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 519 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Turvei</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>21 720 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>4 639 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>397 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>205 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Anlegg for lek</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>S</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 324 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Anlegg for lek</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 816 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>36 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Anlegg for lek</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>K</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 519 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Turvei	<b>Delareal</b>	21 720 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Offentlig friområde	<b>Delareal</b>	4 639 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse	<b>Delareal</b>	397 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Parkeringsplass	<b>Delareal</b>	205 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Anlegg for lek	<b>Feltnavn</b>	S	<b>Delareal</b>	1 324 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Anlegg for lek	<b>Delareal</b>	1 816 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei	<b>Delareal</b>	36 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Anlegg for lek	<b>Feltnavn</b>	K
<b>Delareal</b>	1 519 m <sup>2</sup>																																				
<b>Formål</b>	Turvei																																				
<b>Delareal</b>	21 720 m <sup>2</sup>																																				
<b>Formål</b>	Offentlig friområde																																				
<b>Delareal</b>	4 639 m <sup>2</sup>																																				
<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse																																				
<b>Delareal</b>	397 m <sup>2</sup>																																				
<b>Formål</b>	Parkeringsplass																																				
<b>Delareal</b>	205 m <sup>2</sup>																																				
<b>Formål</b>	Anlegg for lek																																				
<b>Feltnavn</b>	S																																				
<b>Delareal</b>	1 324 m <sup>2</sup>																																				
<b>Formål</b>	Anlegg for lek																																				
<b>Delareal</b>	1 816 m <sup>2</sup>																																				
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei																																				
<b>Delareal</b>	36 m <sup>2</sup>																																				
<b>Formål</b>	Anlegg for lek																																				
<b>Feltnavn</b>	K																																				

	<b>Delareal</b> 1 394 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 1 196 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Offentlig bygg - barnehage
<b>Id</b>	22022
<b>Navn</b>	Yvenlia - Mellommyr
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.01.1978
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1127/22022%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.11.1977.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1127/22022%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.11.1977.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Feltnavn</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Park
	<b>Feltnavn</b> Park

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	22028
<b>Navn</b>	Mellommyr (felt 6) - bebyggelsesplan
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.11.1977
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4993/22022%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.11.1977.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4993/22022%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.11.1977.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 70 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles grøntareal

# Områdeanalyse

## Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2082/80		
Utskriftsdato	16.04.2026	Antall datasett	17

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

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

### 3 Berørte datasett

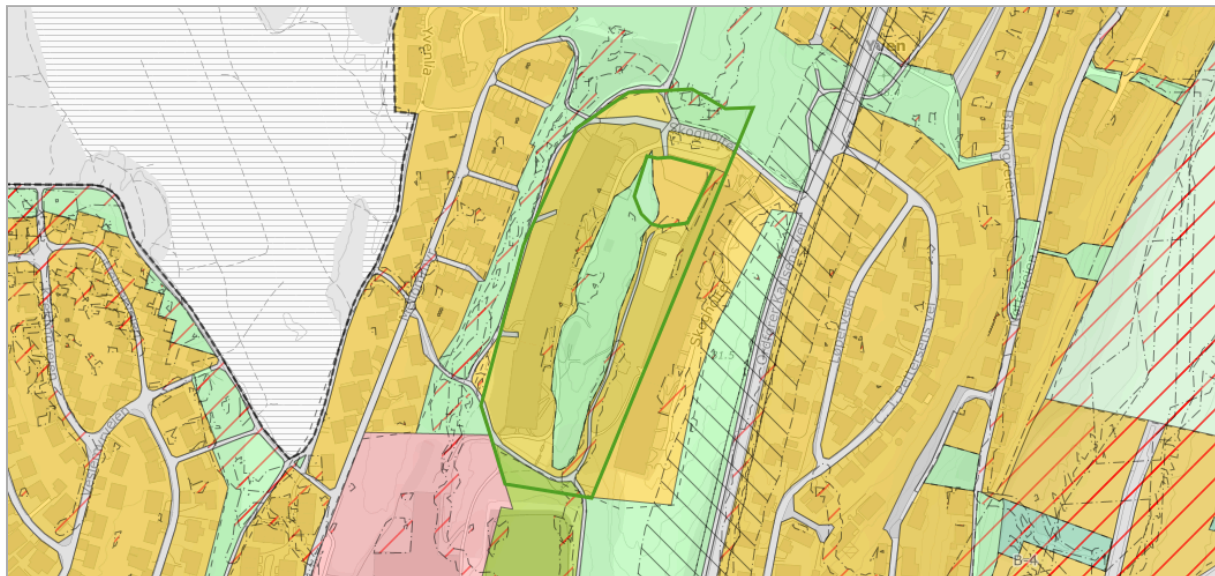
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### 14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

KpArealformål/Område - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
	Tjenesteyting - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende
	Utsoppholdsområde - Nåværende
KpArealformål/Område - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
	Frømråde - Nåværende
KpArealformål/Område - LNFR	LNFR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformål/Område - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
	Parkering - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
	Flomfare
KpStaySone	Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStayGrense	Staysonegrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpGrense	Planens begrensnng
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpPåskrift	Kommunedelplan - påskrift
	Områdenavn

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701)</a>

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	5
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(3040) Frømråde	2
(1) Nåværende	(1400) Idrettsanlegg	1
(1) Nåværende	(1160) Offentlig eller privat tjenesteyting	1
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur	1

### Bestemmelseområde

Bestemmelsehjæmmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

**Faresone**

<b>Fare</b>	<b>Hensynsonenavn</b>	<b>Antall</b>
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	19
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

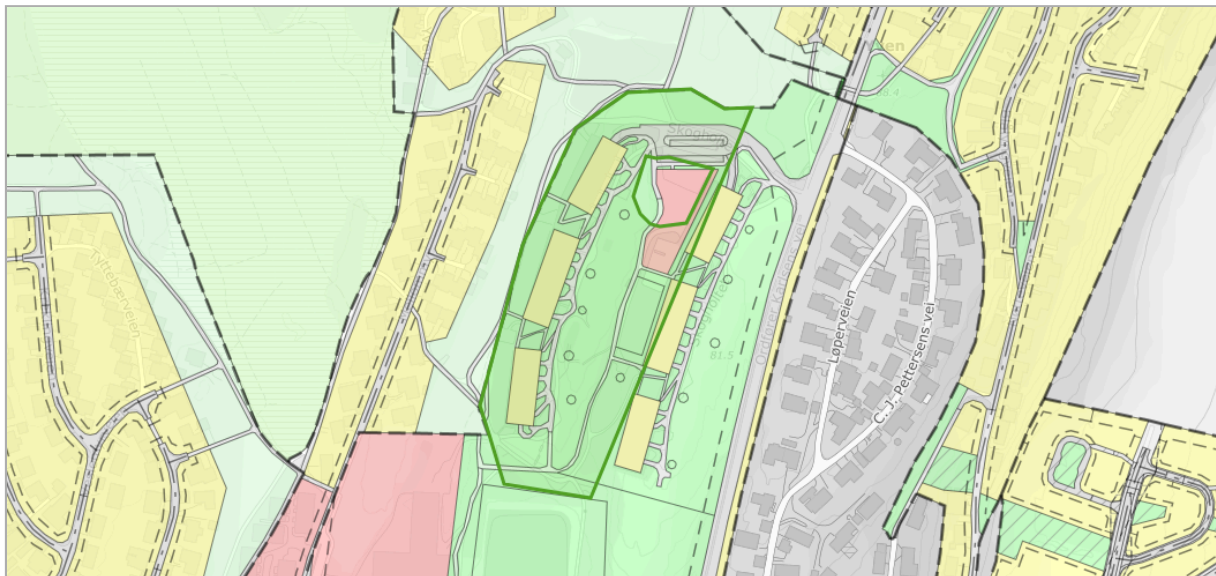
	Svært stor
	Stor
	Svært stor, men usammenhengende/tynt
	Stort sett fraværende

### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype	Antall
Stort sett fraværende	Bart fjell	2
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	1

## REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg lek
	Anlegg for idrett/sport
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig bygninger
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Offentlig/almennyttig
RbRestriksjonOmråde	Frisiktsone
RbRestriksjonGrense	RbRestriksjonGrense
RpArealformålOmråde - LNFR	Friluftformål
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol

### Planområde

PlanID	Plannavn	Link
22012	Hannestad øst 2	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=22012">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=22012)</a>
22022	Yvenlia - Mellommyr	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=22022">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=22022)</a>

### Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(400) Offentlig friområde	-	32
-	(113) Blokkbebyggelse	-	5
S	(430) Anlegg for lek	-	5
-	(420) Turvei	-	4
Park	(410) Park	-	4
-	(320) Gang-/sykkelvei	-	3
-	(333) Parkeringsplass	-	2
-	(310) Kjørevei	-	2
-	(430) Anlegg for lek	-	1
K	(430) Anlegg for lek	-	1
-	(162) Offentlig bygg - barnehage	-	1
Gang-/sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-	1

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Blokk IV, Hannestad Øst II, Tune kommune.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parcell-nr.
Skogholtet <del>20, 22, 24, 26</del> og <sup>28</sup> 28, 1720 Greåker.		82/80,	82/79	og	81/226, Tune
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk, 42 leil.	2/11-71	dato	20/12-71	sak 501/71
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
A/S Selvaagbygg		Holmenveien 19, Oslo 3			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" " v/ Per Stamnes		" "			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
John Mejlæner-Larsen		" "			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

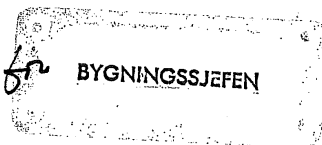
Klargjøring av garasjer i nederste underetasje.

Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 8.2.1973

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet



*Odd Kvistansen*  
 bygningsjef

- Adv. Jân S. Arvesen, Torget 2, 1700 Sarpsborg  
 Den Norske Stats Husbank, Nedre Vollgt. 11, Oslo 1



## 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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .....

**Oppdragsnr:** 194260033

**Adresse:** Skogholtet 28, 1715 YVEN

**Betegnelse:** GNR 2082, BNR 80, snr 5 i Sarpsborg kommune

**Gis herved bud stort kr. .... skriver .....**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 07.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**



