

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 445 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 446 390,-
Felleskostn.: Kr 10 285,-
Selger: Simen Thomasson Winther

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 12610 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2082, bnr. 7
Andelsnr.: 47
Oppdragsnr.: 1109260037

Moderne 3-roms endeleilighet fra 2021 med solrik balkong - IN-ordning

Velkommen til en moderne og lys 3-roms endeleilighet i Ordfører Karlsens vei 15G på Hannestad. Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med kort vei til skoler, barnehager og lokale servicetilbud. Området er kjent for sin trygge og hyggelige atmosfære, med lite trafikk og støy.

Leiligheten ligger i 2. etasje og ble oppført i 2021, med et bruksareal på 71 kvm. Her møter du en moderne standard og gjennomgående gode materialvalg. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Uteområdet byr på en sydvendt terrasse på 15 kvm, perfekt for solfylte dager og hyggelige stunder utendørs. I tillegg følger det med en utvendig bod for praktisk oppbevaring, samt egen parkeringsplass i carport. Dette er en moderne hjem hvor du kan flytte rett inn.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 15 kvm

Andelsleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 kvm Gang, 2 soverom og bad og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten er felles for borettslaget. Relativt flat og inkluderer asfalterte fellesarealer samt gressarealer med diverse beplantninger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 2.etasje er målt til 2.40-2.44 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12610 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for bebyggelsen, opparbeidet områder med plen- og diverse beplantninger. Asfalterte internveier og parkeringplasser. Lekeplass sentralt beliggende mellom blokkene, med felles sittegrupper.

Beliggenhet

Ordfører Karlsens vei 15G ligger på Yven/Hannestad, et naturnært og familievennlig tettsted kun 5 km fra Sarpsborg sentrum og 11 km fra Fredrikstad. Området har grønne omgivelser, romslige tomter og gode lekeområder, og byr på et trygt og oversiktlig nabolag.

Dagligvare og nærbutikk ligger kun et par minutters gange unna, mens Handlesenteret Amfi Borg er 1,2 km unna. Barnefamilier har enkel tilgang til Hannestad barneskole og barnehage (700 m) og ungdomsskole (1,5 km), samt Yven idrettsforening tilknyttet skolen.

Du har også god forbindelse til både Sarpsborg og Fredrikstad med buss, og kort kjøretid til Kalnes sykehus (ca. 10 minutter). Yven kombinerer rolige, naturskjønne omgivelser med nærhet til både byliv og servicetilbud, noe som gjør stedet attraktivt for familier og alle som ønsker et harmonisk bomiljø.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen på Yven består hovedsakelig av nybygde leiligheter, rekkehus og eneboliger i en moderne og dempet trehus-stil som harmonerer med de grønne omgivelsene. Yventunet borettslag har lagt vekt på gode fellesområder, flere lekeplasser og oversiktlige utearealer som skaper et trygt og barnevennlig miljø. Området preges av lav bebyggelse med romslige avstander mellom boligene, noe som gir både privatliv og gode solforhold.

Offentlig kommunikasjon

Området har god tilgang til offentlig transport, med bussholdeplasser i kort gangavstand som gir enkel forbindelse til Sarpsborg, Fredrikstad og nærliggende områder. Bussruter går jevnlig, noe som gjør det enkelt å pendle til jobb, skole eller bysentrum uten bil. Samtidig er hovedveier lett tilgjengelige for de som ønsker å kjøre, dette fører til en praktisk hverdag for familier og pendlere.

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningsmassen er oppført med en støpt betongsåle mot grunn og ringmurselementer.

Ytterveggene er oppført i en isolert bindingsverkskonstruksjon av tre og er utvendig kledd med malt/beiset trepanel.

Takkonstruksjonen er av type saltak, tekket med betongtakstein.

Taket har avrenning til taknedløp.

Boligen har vinduer og balkongdører med 3-lags glass og malte karmen, med utvendig aluminiumskledning. Vinduene er av type fastkarm og toppsving. Det er en isolert ytterdør.

Boligen har en terrasse mot sør, som er oppført i en trekonstruksjon med papptekket underlag. Overflatene består av terrassebord på tilfarergulv, og rekkverket er i sortmalt stål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

BRA-i 72 kvm: Gang, 2 soverom og bad og stue/kjøkken

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Sort kjøkkeninnredning fra Sigdal fra 2021 med over- og underskap, og laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator med avtrekk ut, komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Hvitevarer som frittstående kjøleskap, integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad fra 2021 med fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Himlingen er malt slett. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og nedsenket dusj med glassdører. Det er en vaskeromsdel med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap. Ventilasjon via avtrekksventil i tak og spalte under dør. Sluk er plassert i den nedsenkede dusjsonen.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte slette vegger og fliser.

Himling: Malt slett himling.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra 2021 og består av et rør-i-rør system med rørskap plassert på bad. Hovedstoppekran er lokalisert. Det er installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra 2021. Avløp og sluker er i plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2021, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken og tilluftsventiler på oppholdsrom. Aggregatet er plassert på bad. Det er luftespalter under dører.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 187 liter fra OSO, installert i 2021. Den er plassert på bad i rom med sluk.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert i 2021. Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved entréen. Anlegget er skjult og har totalt 17 kurser inkludert hovedsikring. Det foreligger samsvarserklæring.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

- De integrerte hvitevarene følger ved salg.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Vannspeilet og lekeklassen har blitt oppgradert, ett resultat som styret er veldig fornøyd med.

TV/Internett/Bredbånd

TV-Bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Yventunet II borettslag tilbyr parkering for sine andelseiere. Hver andel gir enerett til parkering i carport, og denne retten kan kun overdras sammen med boretten. I tillegg har andelseiere enerett til parkering på biloppstillingsplass, som også kan overdras kun sammen med boretten.

Det er også mulighet for å leie ut parkeringsplassen med styrets samtykke, og godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

Alle leiligheter har en reservert parkeringsplass enten i carport eller utenfor carport, og det er ikke mulig å leie eller reservere mer enn én plass per andel. Resterende parkeringsplasser er tilgjengelige som åpne plasser for beboere og besøkende.

Handicaplasser er tilgjengelige, og antallet er regulert i henhold til borettslagets pålegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring AS, polisenummer 1841297

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner i øvrige rom og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

1 445 000 (Andel av fellesgjeld)

3 445 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 446 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 455 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 458 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Formuesverdi primærbolig

Kr 999 171 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 996 683 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Innmeldingsavgift HABO: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter på fellesgjeld, TV- og bredbånd, parkering, måking og strøing, gressklipping og trimming, forsikring, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer og forretningsførsel.

- Totalbeløp felleskostnader: 10 285 kr i måneden

- Felleskostnader: 3 694 kr i måneden

- Renter Nytt Lån: 6 065 kr i måneden

- TV-Bredbånd: 526 kr i måneden

- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Fra 31.03.2031 vil det begynne og nedbetales på fellesgjelden hvor det kun betales renter i dag. Dette vil øke felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 285

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 5 år.

Fra 31.03.2031 vil det begynne og nedbetales på fellesgjelden hvor det kun betales renter i dag. Dette vil øke felleskostnadene.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 445 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2026

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

YVENTUNET 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

925671010

Andelsnummer

47

Om borettslaget

Yventunet 2 Borettslag, beliggende i Sarpsborg kommune, består av 58 andeler. Organisasjonsnummeret er 925 671 010. Forretningsfører er Halden Boligbyggelag, og borettslagets hjemmeside er www.habo.no.

Borettslaget har en avtale med Haknoh Eiendomservice AS om kjøp av vaktmestertjenester.

Vedtatte saker:

- Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent.
- Lufting av hunder utføres vekk fra hus og lekeplass slik at det ikke skaper sjenanse for naboer. Transport fra leilighet og ut av borettslagets eiendom vil være tillatt, men må forekomme uten sjenanse. Dyr i bånd skal ikke kunne ta seg inn til naboen.
- Generalforsamlingen stemmer enstemmig for at dagens ordning [for gjesteparkering] videreføres.
- Beboer skal individuelt kunne velge mellom tjuhaekk eller rekkverk, men endringer kan ikke overskride allerede vedtatte mål bestemt av tidligere generalforsamling.

Pågående saker:

- Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2027-2030.
- Styret har jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning: Hjertestarter, Rens av ventilasjonssystem, Utbyggelse av vannspeil, Utbyggelse av lekeplass, Oppsetning av velkomstskilt og parkeringsskilter.
- Vaskning av carporter som skall utføres våren 2026.
- Saker som styret planlegger: Vaskning av carporter, Varme inn i brannsentralene.

- Styret jobber med Gunnar Høvik i to store saker. Dette gjelder da reklamasjon på gulv og problemene med takene på noen av husene.
- Styret tar saken om beplantning på borettslaget fellesarealer videre, og ser på kostnadsbildet dette vil gi.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 16366568143, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06-05-2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 06-05-2026: kr 78342500

Andel av saldo: kr 1445000

(siste termin 31-12-2061)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Fra 31.03.2031 vil det begynne og nedbetales på fellesgjelden hvor det kun betales renter i dag. Dette vil øke felleskostnadene.

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (207 175,-)

Årsresultat for 2025: -294 142,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Beplantning rundt vannspeil og annen fellesområde.

Vaskning av carporter.

Varme inn i brannsentralene.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 o.l.

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2082, bruksnummer 7 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 47 i YVENTUNET 2 BORETTSLAG med orgnr. 925671010

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/2082/7:

27.04.1940 - Dokumentnr: 900503 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: TUNE EL.VERK

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1971 - Dokumentnr: 305283 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter

01.05.1906 - Dokumentnr: 900035 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 82 BNR 4

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT (SAMMENFØYET MED GNR. 2080 BNR. 1)

18.02.1974 - Dokumentnr: 301178 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0105 Gnr:2082 Bnr:95

18.02.1974 - Dokumentnr: 301179 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0105 Gnr:2082 Bnr:96

13.06.1983 - Dokumentnr: 304815 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3105 Gnr:2082 Bnr:301

01.01.2020 - Dokumentnr: 1670387 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2082 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 661360 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2082 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.03.2025. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 30.09.2019. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk
Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Yvenholen (plan-ID 22059), som er en detaljregulering hvor eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse..
13.12.2018

Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 8 275 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Framtidig med områdenavn BA-11.3.

I henhold til reguleringsplanen berøres eiendommen av hensynssoner for frisikt (H140) og støy (H210, H220). I kommuneplanen er det i tillegg definert hensynssoner for flomfare (H320), ras- og skredfare (H310), samt støy langs vei (H210_Veg, H220_Veg).

Berørte datasett:

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE), ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD), FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE), MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU), NATURTYPER PÅ LAND (NIN) (Miljødirektoratet), RADON aktsomhet (NGU), STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER, VA-LEDNINGER

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjon kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering
6 950 Fotograf
2 888 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 561 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk. (det betales maks for 2 visninger)
6 570 Eierskiftegebyr
9 000 Takst/tilstandsrapport (faktureres selger direkte)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 118 099

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karl Iversby
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ine M. Bredholt
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

22.05.2026





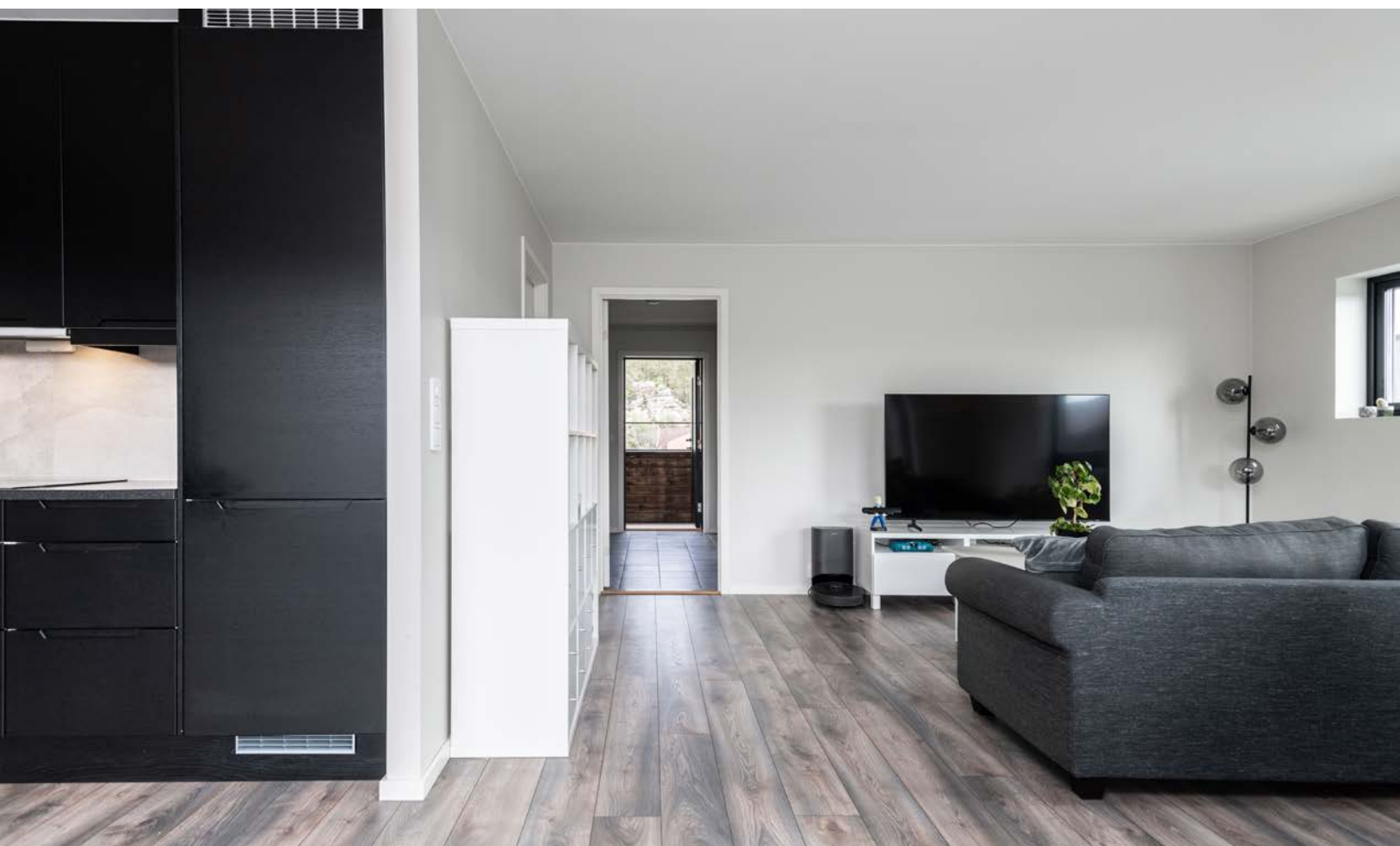




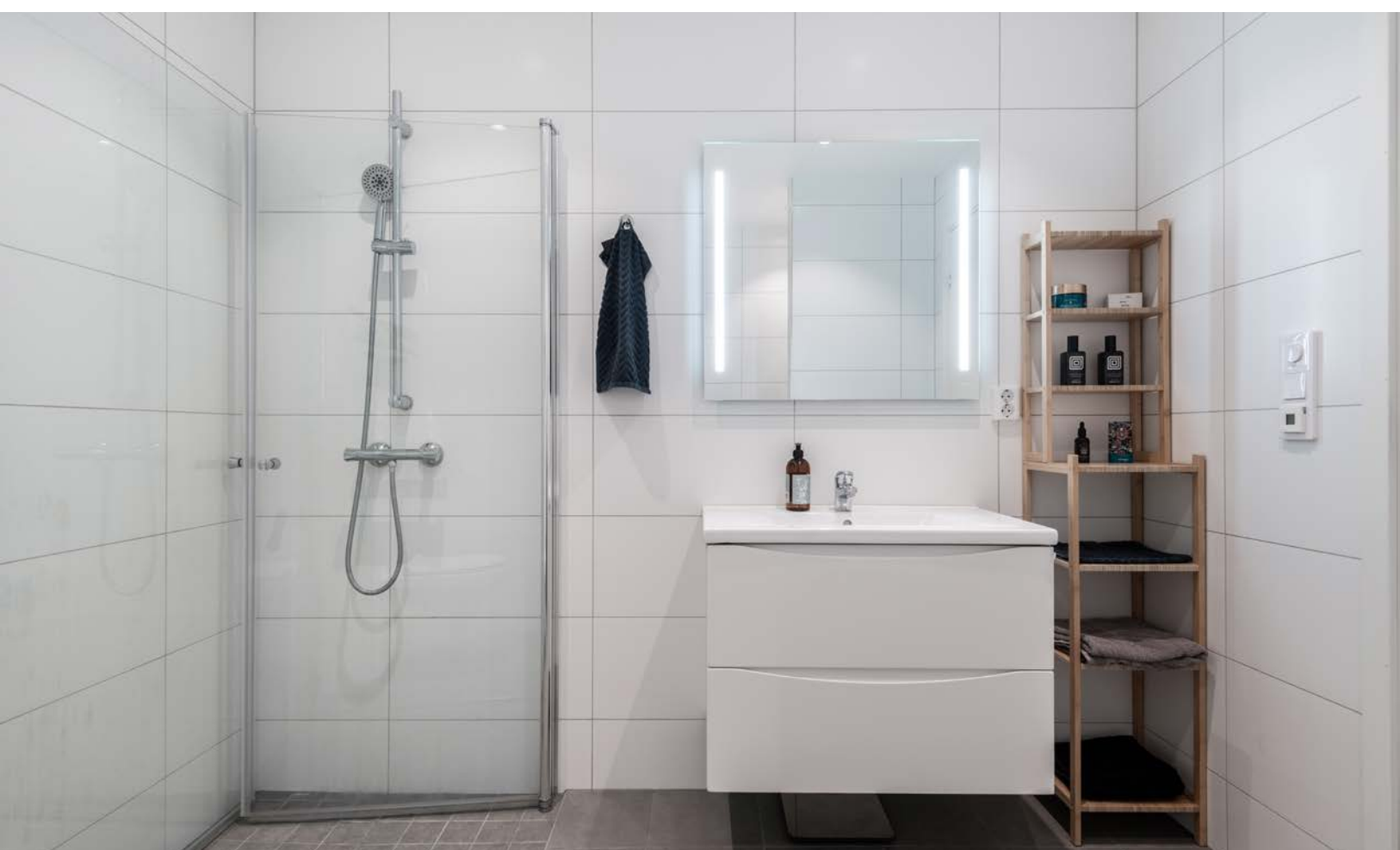


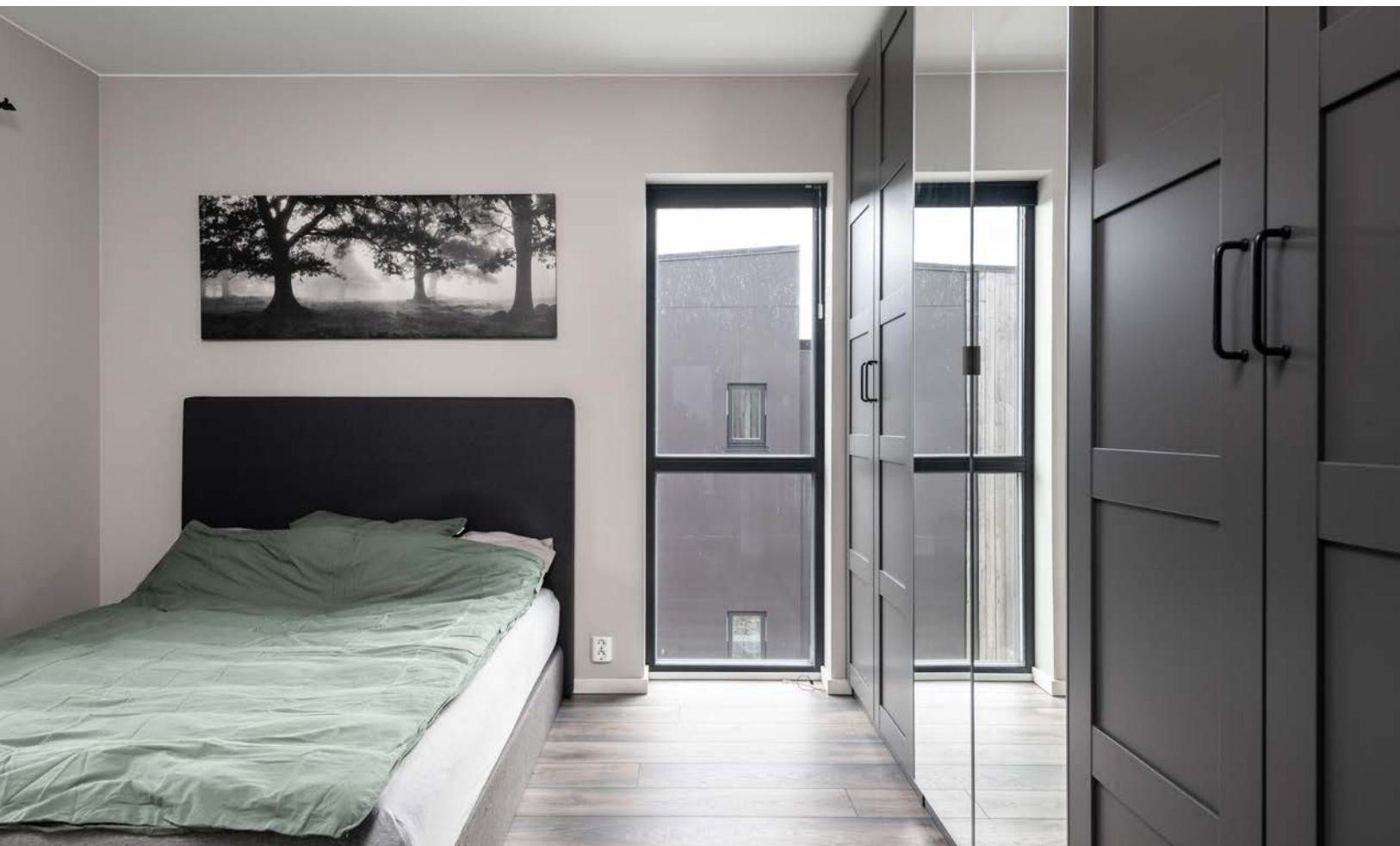


















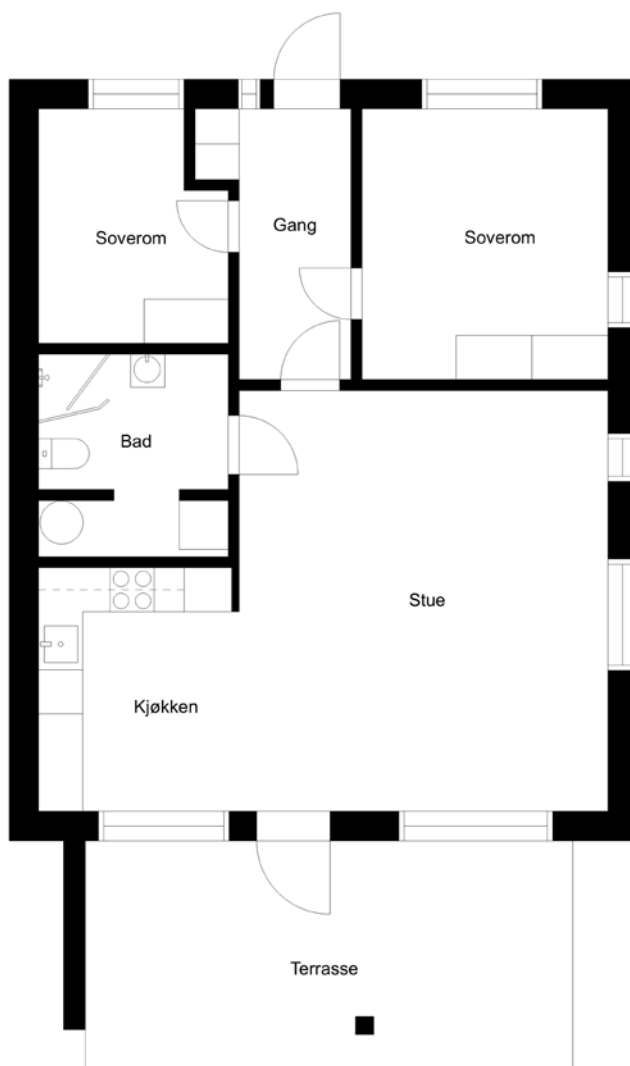










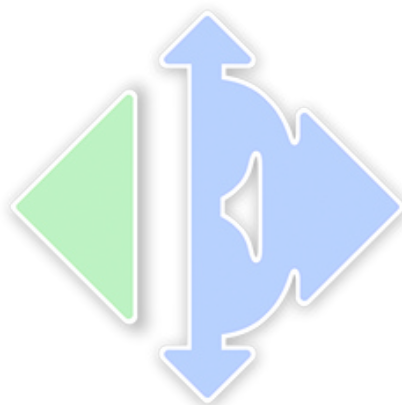


Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Andelsleilighet
Ordfører Karlsens vei 15G
1715 Yven



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 22/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
joacim@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2082, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Simen Thomasson Winther
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	47
Byggeår:	2021
Tomt:	12610 m ²
Kommune:	3105 - Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Simen Thomasson Winther
Befaringsdato:	06.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for bebyggelsen, opparbeidet områder med plen- og diverse beplantninger. Asfalterte internveier og parkeringsplasser. Lekeplass sentralt beliggende mellom blokkene, med felles sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningsmassen er oppført med støpt betongsåle mot grunn og ringmurselementer. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med malt/beiset trepanel. Vinduer med 3-lags isolerglass og malte karmen med utvendig aluminiumskledning. Takkonstruksjon av type saltak, teknet med betongtakstein.

Boligen har terrasse mot sør på ca. 15 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med papptekket underlag, fall og avrenning til taknedløp. Overflater med terrassebord på tilfarergulv. Rekkverk i sortmalt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rekkehusbebyggelse oppført i 2021 med leiligheter fordelt over 1. og 2.etasje. Den aktuelle boligen er en endeleilighet beliggende i 2.etasje. Boligen fremstår med gjennomgående god standard og moderne materialvalg tilpasset byggeåret. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ved befaringen ikke avdekket forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover ordinært vedlikehold og normal slitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på bad
- Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner

BOD OG PARKERING:

- Parkering på oppmerkede felles parkeringsplasser
- Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Boligens FDV-portal
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:

-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**2.ETG**

Vegger: Slettmalt, fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminatgulv og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
-Det er ikke utført noen vesentlige endringer etter byggeår, boligen ble oppført i 2021

FELLESKOSTNADER:

Tot. innbetalt innværende måned: kr 10 285,-.
Opplysningene er hentet pr. 06.05.2026.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	72			15
SUM BYGNING	72			15
SUM BRA	72			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sportsbod		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

BRA-i:

2.etg:

-Gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e:

2.etg:

-Ingen

Annet:

-Sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 2.etasje er målt til 2.40-2.44 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Simen Thomasson Winther

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

22/05/2026

Joacim André Karlsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Bad fra 2021 - Byggeår

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Vaskeromsdel med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for luftutveksling.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme og sluk plassert i nedsenket dusjsone.

- Fallforhold på gulvet er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige flater
- Det måles tilfredsstillende ledefall fra vegger og dør mot nedsenk, samt tilfredsstillende fall rundt sluk i dusjsonen
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør måles til ca. 35 mm

Merknader:

- Ukjent utførelse med membran mot/under terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av type smøremembran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking i form av membran og mansjetter ikke er direkte kontrollerbare, da dette kun kan verifiseres ved demontering av fliser eller andre bygningsdeler. Slike destruktive inngrep utføres normalt ikke i forbindelse med tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Plastsluk med funksjonell vannlås. Mansjett er registrert under klemring.

-Det er ikke utført hulltaking da våtrommet er av relativt nyere dato. Ifølge fremlagt gjennomføringsplan er det utført uavhengig kontroll av Ø-Bo Prosjekt AS. Selger har også fremlagt FDV-dokumentasjon for produkter og løsninger benyttet på våtrommet. Kriteriene for å unnlate hulltaking vurderes derfor å være oppfylt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

Hvit kjøkken fra Sigdal, fra byggeår - 2021

Malte slette vegger og malt slett himling og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:

-Normal til lite slitasje

VEGG/HIMLING:

-Lite slitasje, eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheg kan fremkomme ved salg

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2020/21. Isolert ytterdør fra 2021.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
- Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har terrasse mot sør på ca. 15 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med papptekket underlag, fall og avrenning til taknedløp. Overflater med terrassebord på tilfarergulv. Rekkverk i sortmalt stål.

- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

- Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Selger har fremlagt dokumentasjon/FDV for anlegget
- Vegghengt toalett av type TECE, med spalte mellom vegg og toalettsskål for synliggjøring av lekkasje

Merknader:

- Rørskapet kunne ikke kontrolleres innvendig da inspeksjonsmuligheten var blokkert av vaskemaskin og tørketrommel ved befaringstidspunktet. Eventuelle skjulte lekkasjer, fuktmerker eller avvik inne i skapet har derfor ikke latt seg verifisere.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereeder

Varmtvannsbereeder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

187 liter varmtvannsbereeder fra OSO, plassert på bad. Bereederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

- En varmtvannsbereeder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftpunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Aggregat er plassert på bad
- Selger opplyser om at filter har blitt periodisk skiftet 1 gang i året

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved entré. Anlegget er skjult, det er totalt 17 kurser inkludert hovedsikring.

-El-anlegget ble installert i 2021, utført av El - Tjenesten AS 02.10.2021. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon og komplett FDV for anlegget

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Eiendommen har aldri hatt el-kontroll og det foreligger ingen pålegg om utbedringer

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 30.09.2019

FERDIGATTEST:

Ferdigattest er gitt - Tolvmannsbolig, timannsbolig, fireåttmannsboliger, tre tomannsboliger og tilhørende anlegg - Gnr 2082 bnr 7 med flere - Yvenholen, Datert 05.03.2025

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger. Røykvarslere er ikke funksjonstestet på befaringdagen.
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år.
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Simen Thomasson Winther

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ordfører Karlsens vei 15G

1715 YVEN

3105-2082/7/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Ordfører Karlsens vei 15G - Nabolaget Hannestad - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Yven Linje 4, 137	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	4 min 2.6 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	5 min 2.4 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	16 min 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 3.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Borg	16 min
-----------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

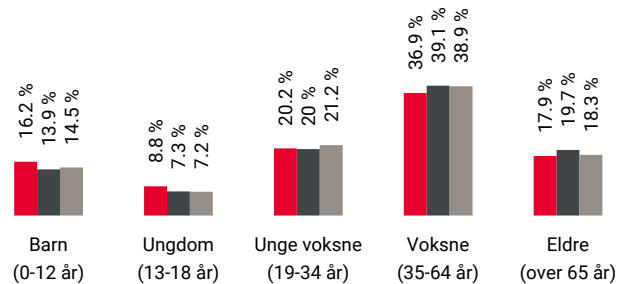
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hannestad	1 440	619
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hannestad barnehage (0-5 år) 106 barn	7 min 0.6 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km
Tubus barnehage (0-5 år) 92 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Borg	15 min
Kiwi Borg PostNord	20 min 1.7 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 naboene 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



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

Yven idrettsplass	8 min
Ballspill, fotball	0.6 km
Hannestad skole	10 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
InterPadel Sarpsborg	4 min
EVO Greåker	4 min

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 18% rekkehus
■ 11% blokk
■ 11% annet

«Her jeg er oppvokst og føler at stedet passer for alle»

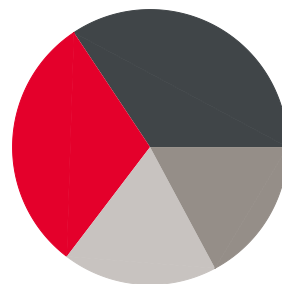
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Borg	17 min
Vitusapotek Borg	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

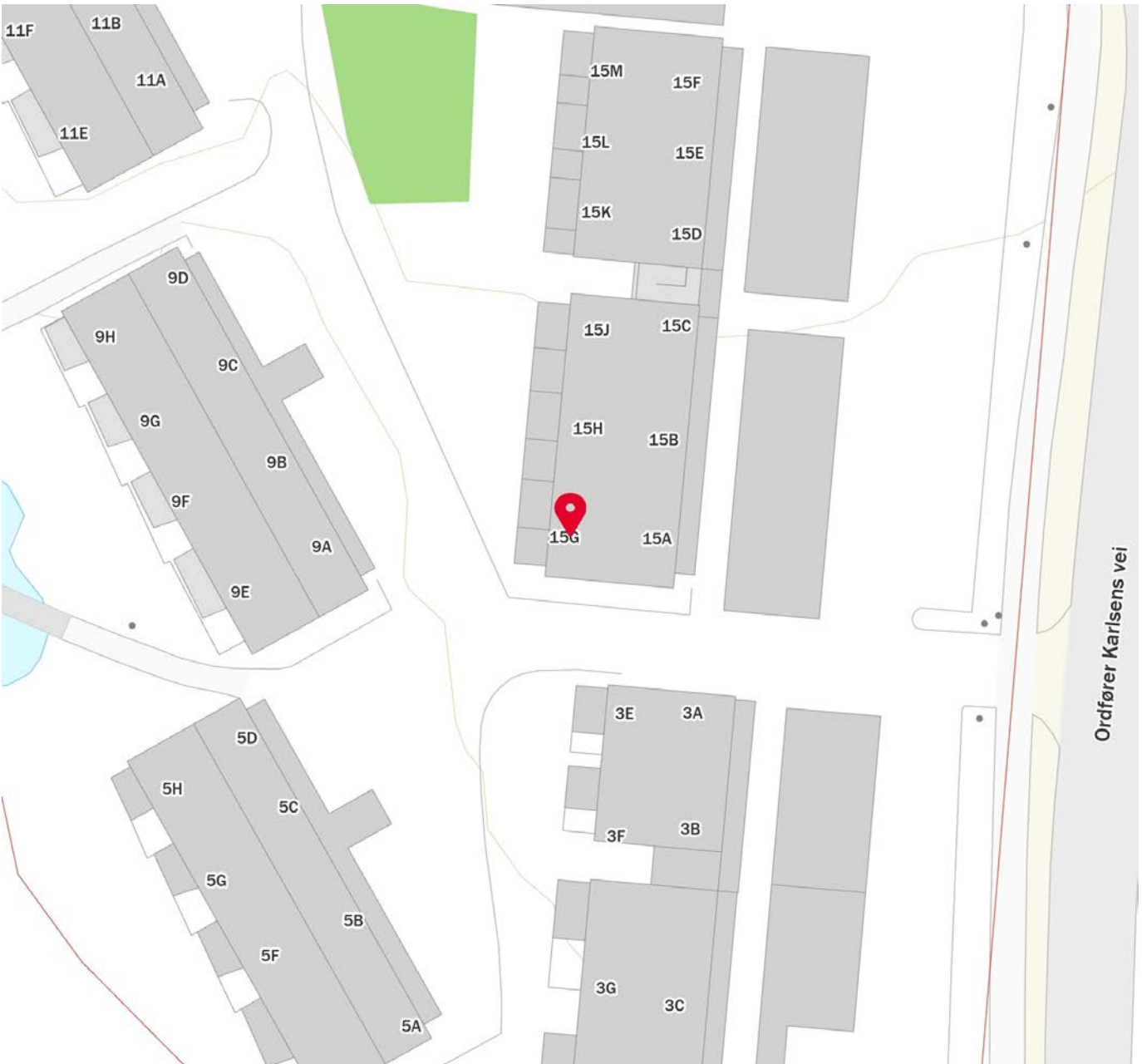
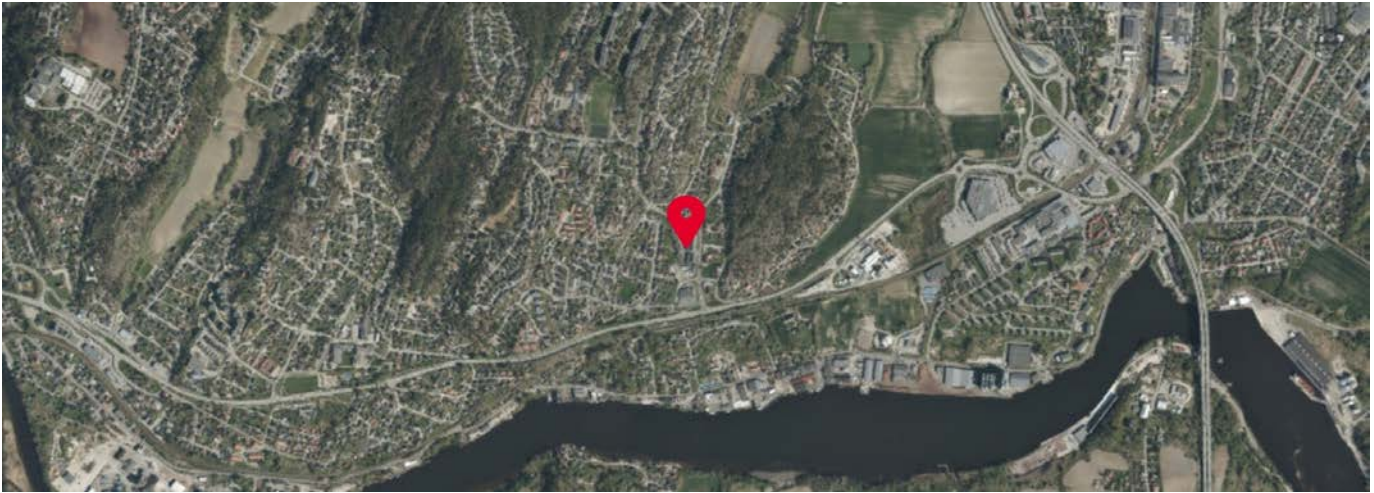



0% 43%

■ Hannestad
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

VEDTEKTER

for Yventunet II borettslag org. nr. 925 671 010

tilknyttet Halden Boligbyggelag

sist endret på ordinær generalforsamling 11.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Utbyggingsplaner

Borettslaget planlegges opprettet med 58 antall andeler, og bygget i 3 byggetrinn. For eventuell utbygging av areal i nord, i dag gnr. 2082 bnr.301, legges det til rette for at dette arealet og utbyggingen der kan slås sammen med Yventunet II brl.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(2) Andelene i hht vedlagte liste gir i tillegg til enerett til bolig, enerett til parkering i carport, slik disse er fordelt i henhold til vedlagte liste. Retten til parkering i carport kan bare overdras sammen med boretten.

(3) Andelene i i hht vedlagt liste gir i tillegg til enerett til bolig, enerett til parkering på biloppstillingsplass, slik disse er fordelt i henhold til vedlagte liste. Retten til parkering kan bare overdras sammen med boretten.

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

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

(6) 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.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold i borettslaget er søknadspliktig og skal godkjennes av styret før anskaffelse. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

(5) Med styrets samtykke kan andelseier leie ut sin parkeringsplass. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

4-3 regler om lading av elektrisk/hybrid kjøretøy

- Det forventes snarlig nye regler etter samme format som eksisterende regler i esl § 25 – Vedtektene vil bli endret i tråd med nytt lovforslag.

4-4 Regler om parkering for forflytningshemmede

Det forventes snarlig nye regler etter samme format som eksisterende regler i esl § 26 – Vedtektene vil bli endret i tråd med nytt lovforslag.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren 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 o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.*

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Utbygger eier andelene i byggetrinn 2 og 3 under utbygging, og frem til disse overdras til nye eiere. Inntil byggetrinn 3 er ferdigstilt betaler ikke de uferdige

andelene felleskostnader til borettslaget, med unntak av kostnader som direkte kan henføres til byggarbeidene eller annen bruk av borettslagets tjenester.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 0-3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.* Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak som er til hinder for utbyggingen i byggetrinn 2 eller 3 i henhold til rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Generalforsamlingen kan heller ikke hindre fornuftige endringer i prosjektet.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12 Bygningsmessige og søknadspliktige tiltak

Bygningsmessige tiltak som oppsetting av tilbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligene utover opprinnelig standard, samt oppsetting av gjerder, leegger, plattinger, terrasser og overbygg kan ikke gjøres uten at generalforsamlingen har gitt samtykke.

Styret er gitt fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere til følgende tiltak som er innenfor regler i pkt 12-1 vedtatt på generalforsamling. Alle tiltak som godkjennes skal bruke samme materialer og farger som eksisterende bygg.

Andelseier er selv ansvarlig for at tiltak utføres iht lover og forskrifter. Når et tiltak krever melding til eller godkjenning av offentlig myndighet skal andelseier selv sende melding eller søknad om tiltaket og innhente nødvendige offentlige tillatelser. Eventuelle gebyrer betales av andelseier.

Ansvar for fremtidig vedlikehold av tiltakene. Andelseier og framtidige eiere av andelen bærer ansvaret for så vel følgeskader som fremtidig vedlikehold, for alle bygningsmessige tiltak som innebærer avvik fra opprinnelig standard. Ved salg av andelen overføres ansvaret til den nye andelseieren, som skal gjøres oppmerksom på forholdet.

12-1 Levegg på boliger med endevegg

Der det er nødvendig for å skjerme seg for innsyn tillates levegg på andelene i første etasje med endevegg. Forutsetning for å få lov til å sette opp levegg er at det sendes skriftlig søknad til styret. Mål og utforming skal være likt som det som allerede er bygd. Styret har skisse på dette.

Alle kostnader i forbindelse med leveggen – herunder forarbeid, utførelse og vedlikehold vil være andelseiers ansvar.

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal behandle boligen, ytre rom, fellesrom ute og inne, samt eiendommen for øvrig med aktsomhet.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, samt ved installasjoner av utstyr som varmepumper o.lign.

4. Fellesarealer

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

Avfall skal behandles i henhold til Sarpsborgs kommunes enhver tid gjeldene bestemmelse. Dette er noe den enkelte beboer må sette seg inn i og følge.

5. Biler i fellesmiljø

Vis hensyn. Bilen parkeres på anvist plass. De samme reglene gjelder for besøkende.

6. Dyrehold

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

7. Utvendig Solskjerming; screens og markiser

- Terrassemarkiser fra Markisemannen, fargekode duk 5400/97 (gråbrun) og 407/151 (varmgrå), stativ i sort.
- Screen fra Markisemannen, fargekode duk 118 118 (koksgrå), lystetthet i flere alternativer), skinner og square-kassett i ru sort lakk.

Eller samme farge fra et annet fabrikkat/leverandør.

Husk godkjenning av styret før montering.

8.Grilling på balkongen

Det er lov å grille på balkongen med elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke lov med kullgrill. Det er viktig at hver enkelt ivaretar brannsikkerheten og begrenser ulempene grilling i verste fall kan medføre. Vi ønsker alle en fin grillsesong.

9.Montering av varmepumper

Borettslaget ved styret vil vurdere å godkjenne montering av Varmepumpe dersom kravene til kvalitet, leverandør (F-gass sertifisering), plassering, montering, lydnivå (35 decibel i.h.t. standarden NS 8175) natteetid, vedlikeholdsavtale samt andre spesifikasjoner oppfylles.

Retningslinjer, søknads- og avtale-skjema fås ved henvendelse til styret.

10.Tørking/lufting av tøy, matter med mer

Tørking/lufting av tøy, matter med mer skal ikke foregå over balkongers rekkverk eller være til sjenanse for naboer. Dersom man skal riste matter, skal dette gjøres ute på gårdsplassen og ikke over rekkverket.

11. Brudd på ordensreglene

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

Årsmelding for 2025 Yventunet 2 Borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Yventunet 2 Borettslag ligger i Sarpsborg kommune
Borettslaget består av 58 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Thobias Kovats Hjorth, Ordfører Karlsens vei 15 B
Styremedlem, Knud Einar Østbye, Ordfører Karlsens vei 9E
Styremedlem, Jørn Thomas Hansen, Ordfører Karlsens vei 5B
Varamedlem, Eva Kristiansen, Ordfører Karlsens vei 5 H

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 2 generalforsamlinger, hvorav 1 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 5 styremøter, hvor 10 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av 0 kr

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 14 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 1 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har fortsatt avtale med Haknoh Eiendomsservice AS om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har 0 ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2027-2030

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2025.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

Hjertestarter

Rens av ventilasjonssystem

Utbyggelse av vannspeil

Utbyggelse av lekeplass

Oppsetning av velkomstskilt og parkeringsskilter

Vaskning av carporter som skall utføres våren 2026

Saker under arbeid og planlegging:

Saker som styret planlegger:

Vaskning av carporter

Varme inn i brannsentralene

Styret jobber med Gunnar Høvik i to store saker. Dette gjelder da reklamasjon på gulv og problemene med takene på noen av husene. Vi ser positivt på dette og ser fram emot en løsning fra Gunnar Høvik. Noe som vi har fått skriftlige rapporter på att det jobbes med.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Borettslaget har under siste året oppgradert:

Vannspeilet og lekeplassen har blitt oppgradert, ett resultat som styret er veldig fornøyd med.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Styret har i løpet av året arbeidet med å håndtere innspill og henvendelser fra beboere, samt sikre god drift og trivsel i borettslaget. Vi har også fokusert på å forbedre informasjon og kommunikasjon til beboerne. Her er det viktig att beboere melder ifra om utfordringer eller forbedringsmuligheter til styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		2 326 128	2 326 180	2 174 064	2 396 000
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		33 200	50 000	24 600	28 000
Inntekt kabel-TV		332 688	332 800	320 160	366 100
Vasketillegg fellesareal		0	0	11 650	0
Andre leieinntekter		50 372	90 000	144 876	40 000
Kapitalinntekter		4 308 441	4 613 000	4 623 309	4 257 000
Sum inntekter		7 050 829	7 411 980	7 298 659	7 087 100
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	16 920	11 280	11 280	16 900
Styrehonorar	2	120 000	80 000	80 000	120 000
Avskrivninger	9	35 625	38 500	35 625	35 625
Energi, strøm, olje, gass		106 564	81 120	75 242	115 900
Eiendomsskatt		329 335	330 000	329 335	330 000
Inventar		11 070	2 000	3 970	2 000
Vedlikehold	4	235 384	49 950	34 703	80 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		111 209	55 000	58 674	75 000
Vaktmestertjenester		69 625	150 000	119 250	150 000
Periodisk vedlikehold	5	511 125	50 000	24 983	76 000
Revisjonshonorar	3	8 098	7 700	7 858	8 000
Forretningsførerhonorar		126 348	126 360	121 488	131 400
Andre tjenester		37 047	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto		3 129	2 000	2 342	1 000
TV bredbånd		332 194	332 800	319 464	366 100
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		12 067	12 000	12 067	12 000
Forsikring		231 185	225 000	203 021	247 500
Kurs		850	3 000	11 974	3 000
Kommunale avgifter	6	781 354	960 000	801 735	850 200
Bankgebyrer		3 679	3 000	3 723	3 000
Andre kostnader	7	23 676	3 000	4 077	3 000
Sum driftskostnader		3 106 483	2 522 710	2 260 811	2 626 625
Driftsresultat		3 944 346	4 889 270	5 037 848	4 460 475
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		78 439	4 460	67 541	3 700
Rentekostnad		4 316 927	4 613 280	4 713 444	4 257 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 238 488	-4 608 820	-4 645 903	-4 253 300
Årsresultat		-294 142	280 450	391 945	207 175
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-294 142	0	391 945	0
Sum disponering		-294 142	0	391 945	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	165 670 000	165 670 000
Bod	8	145 000	145 000
Ladestasjon	9	216 719	252 344
Sum varige driftsmidler		166 031 719	166 067 344
Sum anleggsmidler		166 031 719	166 067 344
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35	93 355
Kundefordringer		0	300
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		45 462	35 415
Sum fordringer		45 497	129 070
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 024 102	1 363 964
Sum bankinnskudd og kontanter		1 024 102	1 363 964
Sum omløpsmidler		1 069 598	1 493 034
SUM EIENDELER		167 101 317	167 560 378

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		580 000	580 000
Sum innskutt egenkapital		580 000	580 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-458 992	-164 850
Sum opptjent egenkapital		-458 992	-164 850
Sum egenkapital		121 008	415 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	78 342 500	78 342 500
Andel langs.gjeld andelseiere m/pant	10	4 492 500	4 492 500
Borettsinnskudd	11	82 835 000	82 835 000
Sum langsiktig gjeld		165 670 000	165 670 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		58 961	8 754
Andre forskuddsbetalte leier		0	100
Gjeld til forretningsfører		0	105
Leverandørgjeld		32 598	97 519
Annen kortsiktig gjeld		1 218 750	1 368 750
Sum kortsiktig gjeld		1 310 309	1 475 228
Sum gjeld		166 980 309	167 145 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 101 317	167 560 378
Pantestillelser		165 815 000	165 815 000

Informasjon om årsregnskapet

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

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 overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. 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.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	17 806	-409 764
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-294 142	391 945
Tilbakeført avskrivninger	35 625	35 625
B. Årets endringer disponible midler	-258 517	427 570
C. Disponible midler UB	-240 711	17 806
Omløpsmidler	1 069 598	1 493 034
Kortsiktig gjeld	1 310 309	1 475 228
Disponible midler	-240 711	17 806

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	16 920	11 280
Sum	16 920	11 280

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Borettslag har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	120 000	80 000
Sum	120 000	80 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisjonshonorar	8 098	7 858
Sum	8 098	7 858

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	124 057	25 328
Reparasjon og vedlikehold uteområde	111 327	9 375
Sum	235 384	34 703

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	511 125	24 983
Sum	511 125	24 983

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av: Endring/opparbeiding av lekeplass på fellesareal og ventilasjonsarbeid.

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;

Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
Annet driftsmateriale	1 000	0
Generalforsamling og møter	4 850	1 947
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	17 825	2 130
Innkomet på tidligere nedskrevne fordringer	1	0
Sum	23 676	4 077

Note 8 - Bygninger

	Bygninger inkludert tomt	Rest sum bygninger	Bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	164 101 250	1 568 750	145 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	164 101 250	1 568 750	145 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	164 101 250	1 568 750	145 000
Anskaffelsesår :	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :			

Note 9 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon felleslader
Anskaffelseskost pr.01.01 :	356 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	356 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	139 531
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	216 719
Årets avskrivninger :	35 625
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Fellesgjeld
Lånenummer:	16366568143
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	82 835 000
Lånesaldo 01.01:	78 342 500
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	78 342 500
Andelssaldo 01.01:	4 492 500
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	4 492 500
Sum pantegjeld for lån:	82 835 000

Individuell nedbet. av fellesgjeld

I tillegg til borettsinnskudd, kan enkelte andelseiere nedbetale ekstraordinært på felles lån, forskuddsbetalt. Borettslaget skal ha avtale om individualisering av fellesgjeld. Det betyr at andelseierens fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Den ekstra innbetalingen nedkviktes i samme takt som lånet.

Avdragsfrihet

Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden, denne avdragsfrie perioden avsluttes: Lånet er avdragsfritt tom. 2030.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	82 835 000	82 835 000
Sum	82 835 000	82 835 000

Resultat og balanse med noter for Yventunet 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Yventunet 2 Borettslag

Styreleder	Thobias Kovats Hjorth (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Knud Einar Østbye (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Jørn Thomas Hansen (sign.)	24.02.2026

Til generalforsamlingen i Yventunet II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Yventunet II Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap for 2025• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Anders Stenerud Gjesteby

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-27 09:22:25 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Yventunet 2 Borettslag mandag 09.03.2026 kl. 18:00 - Yvenhytta.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 27.02

Antall fremmøtte: 30 Antall stemmeberettigede: 24

Antall fullmakter: 6

Totale antall stemmer: 30

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Vevelstad

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Vevelstad

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

Vedtak:

Valgt ble: Roy Allan Ranheim

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2025

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for

regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2025 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styrets medlemmer.

Vedtak:

Honorar til styreleder: kr. 80.000, -

Honorar til øvrige styremedlemmer: kr: 15.000, -

Forfallende arbeid: kr. 10.000, -

Totalt honorar for perioden: kr. 120.000, -

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Tobias Kovats Hjorth ikke på valg, valgt for 2 år i 2025.

Vedtak:

Til orientering.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Knud Einar Østbye ikke på valg, valgt for 2 år i 2025.

Jørn Thomas Hansen (gjenvalg), Odd Willie Hansen, og Ann-Katrin Johansen stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:

Stemmer for;

Jørn Thomas Hansen (gjenvalg): 9 stemmer

Odd Willie Hansen: 16 stemmer

Ann-Katrin Johansen: 5 stemmer

Styremedlem valgt for 2 år: Odd Willie Hansen

5.3 Valg av varamedlemmer

Ann-Katrin Johansen stiller til valg som varamedlem, om ikke valgt inn som styremedlem av generalforsamlingen.

Vedtak:

Varamedlem valgt for 1 år: Ann-Katrin Johansen

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Valgt til valgkomite: Utgåår

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Valgt ble: Styrets leder

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.**6.1 Forbud mot lufting av hunder**

Det er fremmet forslag på at lufting av hunder ikke skal foregå på borettslagets fellesarealer, og heller ikke skal foregå i lange bånd slik at hundene er til sjenanse for andre andelseiere. Transport fra leilighet og ut av borettslagets eiendom vil være tillatt, men må forekomme uten sjenanse.

Vedtak:

Lufting av hunder utføres vekk fra hus og lekeplass slik at det ikke skaper sjenanse for naboer. Transport fra leilighet og ut av borettslagets eiendom vil være tillatt, men må forekomme uten sjenanse.

Dyr i bånd skal ikke kunne ta seg inn til naboer.

Enstemmig vedtatt.

6.2 Endring av vedtekter pkt 4-1 (7) ang. dyrehold

Det er fremmet forslag om endring av borettslagets vedtekter for dyrehold. Nåværende vedtekter lyder som følgende;

"(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold i borettslaget er søknadspliktig og skal godkjennes av styret før anskaffelse. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukerne av eiendommen."

Saken krever 2/3 flertall ved generalforsamlingen.

Vedtak:

Forslag til endring av punkt 4-1 (7)

"Styre kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Styret kan gi særskilte tillatelser til dyrehold ved søknad av medisinske årsaker. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre brukere av eiendommen. Vedtak på allerede etablerte dyrehold i borettslaget vil fremdeles stå, men andelseiere vil ikke få tillatt nye etableringer etter dette."

Stemmer for forslaget: 3

Stemmer mot forslaget: 25

Saken ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

6.3 Beplanting rundt vannspeil og annen fellesområde

Det er fremmet forslag om beplantning rundt vannspeil og andre områder på borettslagets fellesareal.

Vedtak:

Styret tar saken om beplantning på borettslagets fellesarealer videre, og ser på kostnadsbildet dette vil gi.

Enstemmig vedtatt.

6.4 Gjesteparkering

Det er fremmet forslag på å sette av parkeringsplasser som holdes åpne for gjesteparkering.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemmer over om dagens ordning videreføres, eller om det skal settes av gitte parkeringer til gjesteparkering.

Generalforsamlingen stemmer enstemmig for at dagens ordning videreføres.

6.5 Forslag ved rørende skjerming av terrasser for innsyn.

Lagt frem forslag over hver enkelt beboer om man vil ha tujahekk, rekkverk, windscreen eller blomsterkasser foran sin terrasse så lenge dette ikke overskrider en høyde på 140 cm.

Vedtak:

Beboer skal individuelt kunne velge mellom tujahekk eller rekkverk, men endringer kan ikke overskride allerede vedtatte mål bestemt av tidligere generalforsamling.

Enstemmig vedtatt.

6.6 Endringer i parkeringsreglene

Bruk av de inntegnede parkeringsplassene foran leilighetsblokkene nr. 11 og 13, som har status som gjesteparkeringer, skal begrenses slik:

Parkering tillates kun for eiere/brukere av leilighetene i første etasje eller deres gjester, og da begrenset til parkeringsfelt umiddelbart foran deres respektive leilighet. Andre kan parkere her kun etter forutgående tillatelse fra leilighetenes eier/bruker, og da med start og stopp av bil begrenset til tidsrommet kl 08 – 20 daglig.

Vedtak:

Styret vurderer at dagens ordning fungerer bedre enn tidligere, og at ytterligere særbegrensninger ikke er hensiktsmessige. På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Generalforsamling stemmer over subsidiært forslag nr. 2 utlevert forsamlingen. 9 stemmer for forslaget / 17 stemmer mot forslaget / 4 blankt. Subsidiært forslag nr. 2 er ikke vedtatt av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen stemmer deretter over subsidiært forslag nr. 5 utlevert forsamlingen. 10 stemmer for forslaget / 16 stemmer mot forslaget / 4 blankt. Subsidiært forslag nr. 5 er ikke vedtatt av generalforsamlingen.

Protokoll for Yventunet 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	10.03.2026
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	10.03.2026
Protokollvitne	Roy Allan Ranheim (sign.)	10.03.2026

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	Ordfører Karlsens vei 15G	H0201	2082/7	70,7	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WINTHER SIMEN THOMASSON 060690*****	Eiendomsrett 1/1	Ordfører Karlsens vei 15G 1715	Bosatt

Vegadresse: Ordfører Karlsens vei 15 G

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2302 Hannestad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	300783843		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	05.03.2025

2: Bygning 300783843: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 05.03.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	768
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	768
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	872
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	872
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	615
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	30.12.2019	02.01.2020
Midlertidig brukstillatelse	15.10.2021	21.10.2021
Ferdigattest	28.06.2023	03.07.2023
Ferdigattest	05.03.2025	07.03.2025
Endre bygningsdata	07.03.2025	07.03.2025

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	6	384	0	384	436	0	436

H01	6	384	0	384	436	0	436
-----	---	-----	---	-----	-----	---	-----

Borettslag

Navn	YVENTUNET 2 BORETTSLAG	Org.nr	925671010
Adresse	c/o Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	52

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	2082/301	902.2	
Grunneiendom	2079/586	862.7	
Grunneiendom	2082/7	11541.8	
Grunneiendom	2082/302	91.7	

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE YVENTUNET II BRL.

Borettslag:	Yventunet II brl.
Organisasjonsnr.	925671010
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 725- ink. mva,- eventuelt forhåndsavklaring kr 8 406,- ink .mva.Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 406,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om borettslaget og hva vi har notert i våre register om borettslaget og andelen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 1 av 2

Yventunet 2 Borettslag	Vår ref.: 87/47	Fødselsdato eier: 06.06.1990
Ordfører Karlsens vei 15 G	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1715 YVEN	Eiere: Simen Winther	
Organisasjonsnr: 925 671 010	Andelsnr: 47	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 10 285

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 694
	Renter Nytt Lån	6 065
Tilleggsytelser:	TV-Bredbånd	526

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 445 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 450 228
Klient ajourf. lån:	82 835 000	Klient gj. s. årsoppg.:	78 625 156

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366568143, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 06.05.2026: 78 342 500

Andel av saldo: 1 445 000

Første termin: 31.03.2023Neste avdrag: 31.03.2031 (siste termin 31.12.2061)

Flytende rente DNB

IN lån

Evtnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tobias Kovats Hjorth

Adresse: Ordfører Karlsens vei 15 B

Postnr/-sted: 1715 YVEN

Telefon: Mob.: 40510148

E-post: t.hjorth@hotmail.se

Webside: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	0	Gjeld:	1 450 228	Andre inntekter:	1 451
		Utgifter:	79 573		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr: 47		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020

Gårds/bruksnr: 2082/7

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 12610

9: Forsikring

Forsikret i: Storebrand Forsikring AS Polisenr: 1841297

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 2 av 2

Yventunet 2 Borettslag	Vår ref.: 87/47	Fødselsdato eier: 06.06.1990
Ordfører Karlsens vei 15 G	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1715 YVEN	Eiere: Simen Winther	
Organisasjonsnr: 925 671 010		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei	BRA	70.7
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. t		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2082	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ordfører Karlsens vei 15G, 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

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	718 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
Delareal	Delareal	8 275 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Framtidig	
	Områdenavn	BA-11.3	
Delareal	Delareal	1 207 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_Veg	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	

Delareal	1 736 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	10 073 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig foretting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	62 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	5 937 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	1 739 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	919 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet flom
KPFare	Flomfare
Delareal	1 469 m ²
Arealbruk	Uteoppholdsareal,Nåværende
Delareal	101 m ²
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22059																														
Navn	Yvenholen																														
Plantype	Detaljregulering																														
Status	Endelig vedtatt arealplan																														
Ikrafttredelse	13.12.2018																														
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/6628/22059%20Bestemmelser%2C%20sdatert%2023.10.2018%2C%20revidert%2008.09.2020.pdf																														
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>24 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annen veggrunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_SVG3</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>100 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjøreveg</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_SKV6</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>31 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Renovasjonsanlegg</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_BRE2</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 043 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Parkering</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_SPA1</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>53 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangveg/gangareal/gågate</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_SGG</td> </tr> </table>	Delareal	24 m ²	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	Feltnavn	o_SVG3	Delareal	100 m ²	Formål	Kjøreveg	Feltnavn	f_SKV6	Delareal	31 m ²	Formål	Renovasjonsanlegg	Feltnavn	f_BRE2	Delareal	2 043 m ²	Formål	Parkering	Feltnavn	f_SPA1	Delareal	53 m ²	Formål	Gangveg/gangareal/gågate	Feltnavn	f_SGG
Delareal	24 m ²																														
Formål	Annen veggrunn - grøntareal																														
Feltnavn	o_SVG3																														
Delareal	100 m ²																														
Formål	Kjøreveg																														
Feltnavn	f_SKV6																														
Delareal	31 m ²																														
Formål	Renovasjonsanlegg																														
Feltnavn	f_BRE2																														
Delareal	2 043 m ²																														
Formål	Parkering																														
Feltnavn	f_SPA1																														
Delareal	53 m ²																														
Formål	Gangveg/gangareal/gågate																														
Feltnavn	f_SGG																														

Delareal	366 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_BLK2
Delareal	1 043 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BKS5
Delareal	132 m ²
Formål	Vegetasjonsskjerm
Feltnavn	f_GV4
Delareal	189 m ²
Bestemmelsesområde	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Delareal	33 m ²
Formål	Energianlegg
Feltnavn	BE
Delareal	930 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_BLK3
Delareal	1 865 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BKS2
Delareal	208 m ²
Formål	Vegetasjonsskjerm
Feltnavn	f_GV6
Delareal	73 m ²
Formål	Vegetasjonsskjerm
Feltnavn	f_GV5
Delareal	164 m ²
Formål	Vegetasjonsskjerm
Feltnavn	f_GV1
Delareal	1 143 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BKS4
Delareal	250 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_SKV5
Delareal	25 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BKS6
Delareal	57 m ²
Formål	Vegetasjonsskjerm
Feltnavn	f_GV3
Delareal	169 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_BLK5
Delareal	169 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_SKV4

	Delareal 30 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG7
	Delareal 32 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_SGS2
	Delareal 294 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK4
	Delareal 68 m ² RPHensynsonenavn H140 RPSikring Frisikt
	Delareal 29 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG5
	Delareal 66 m ² Formål Vegetasjonsskjerm Feltnavn f_GV2
	Delareal 1 686 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS3
	Delareal 29 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRE1
	Delareal 5 171 m ² RPHensynsonenavn H220
	Delareal 3 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK1
	Delareal 86 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 63 m ² RPHensynsonenavn H210
	Delareal 450 m ² Formål Parkering Feltnavn f_SPA2
Id	22051
Navn	Haraholen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1261/22051%20Bestemmelser%2C%20datert%202022.09.2004.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 38 m ² Formål Annen veigrunn

Id	22047
Navn	Fjellhøyveien 2 og 4
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1228/22047%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.01.2000%2C%20revidert%2023.10.2000.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Forretning/Industri

Eiendom	3105 2082/7		
Utskriftsdato	06.05.2026	Antall datasett	52

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

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

8 Berørte datasett

- ❗ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❗ FLOM AKTSOMHETSONRÅDER (NVE)
- ❗ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- ❗ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ❗ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❗ RADON aktsomhet (NGU)
- ❗ VA-LEDNINGER

44 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier.

Tegnforklaring

◆	Fremmede arter punkt
◆	Fremmede arter punkt
◆	Stor forvaltningsinteresse punkt
◆	Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
◆	Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
◆	Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	11.065331_59.272036_100816	kanadagullris	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.065331_59.272036_100816)

FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.05.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

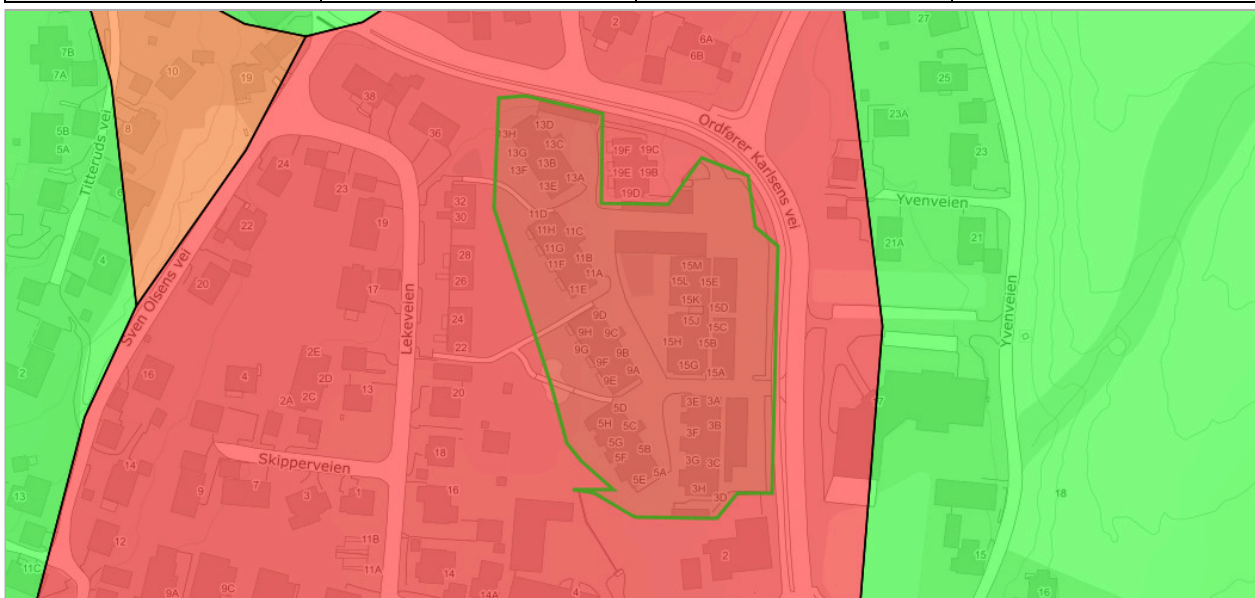
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Flom aktsomhetsområder' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget viser på oversiktsnivå hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

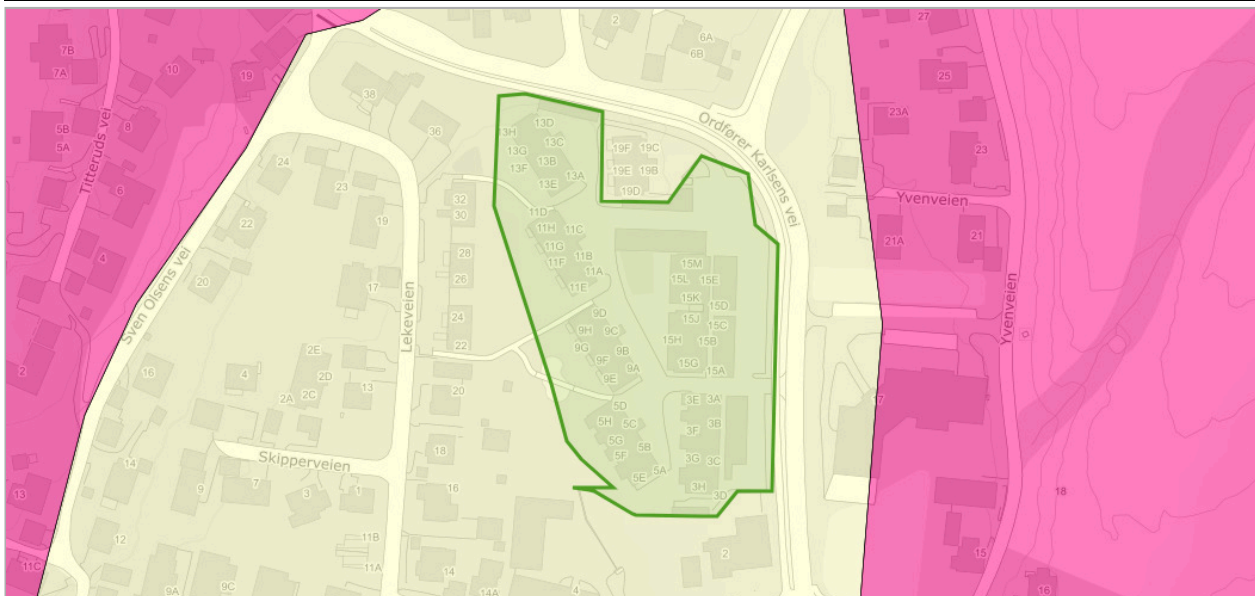
Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassestype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

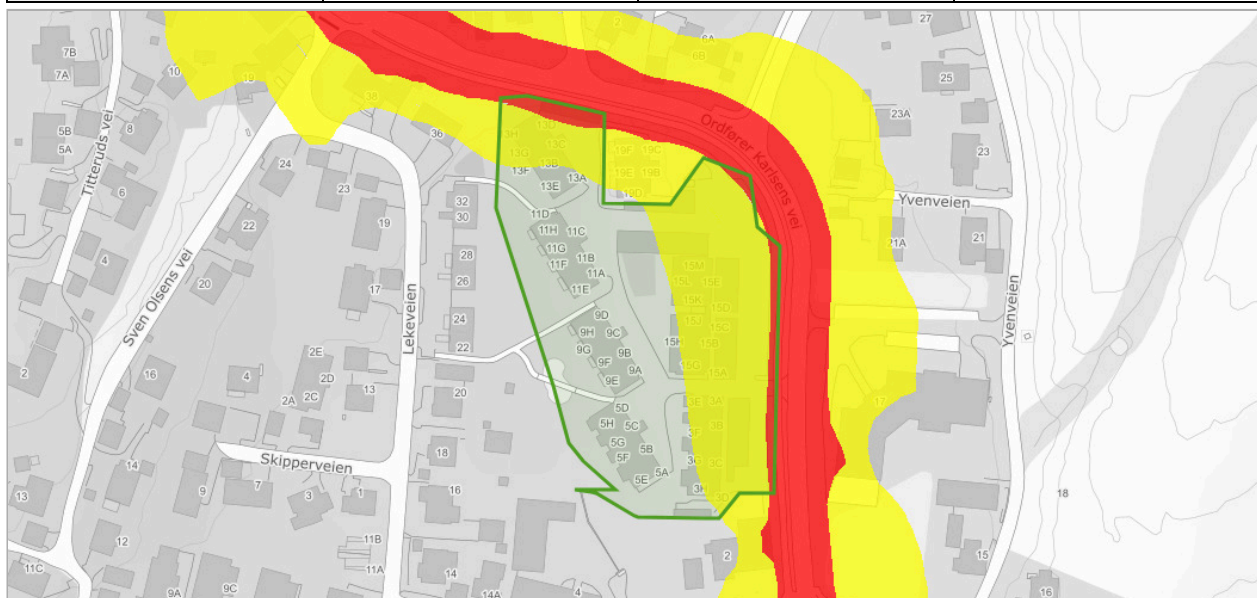
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

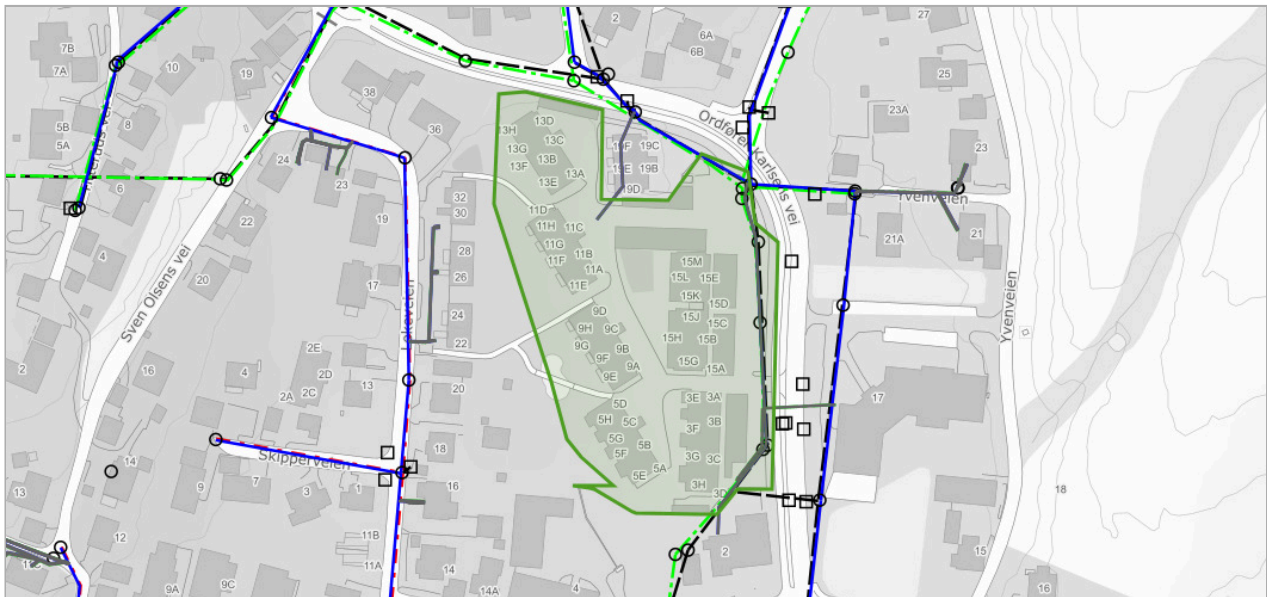
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for kommunale veger' utarbeidet ved støykartlegging i 2017 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori	Antall
G	2
R	1

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overnansledning	Overvannsledning
Spillvannsledning	Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning	vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles	Avløp felles
v_kommunene_82_overnansledning	Privat ledning
Spillvannsledning privat	Spillvannsledning privat
Privat ledning	Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning	Privat ledning
Privat ledning	Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles	Privat ledning
Privat ledning	Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Spillvannsledning	10
Overvannsledning	5
Vannledning	3



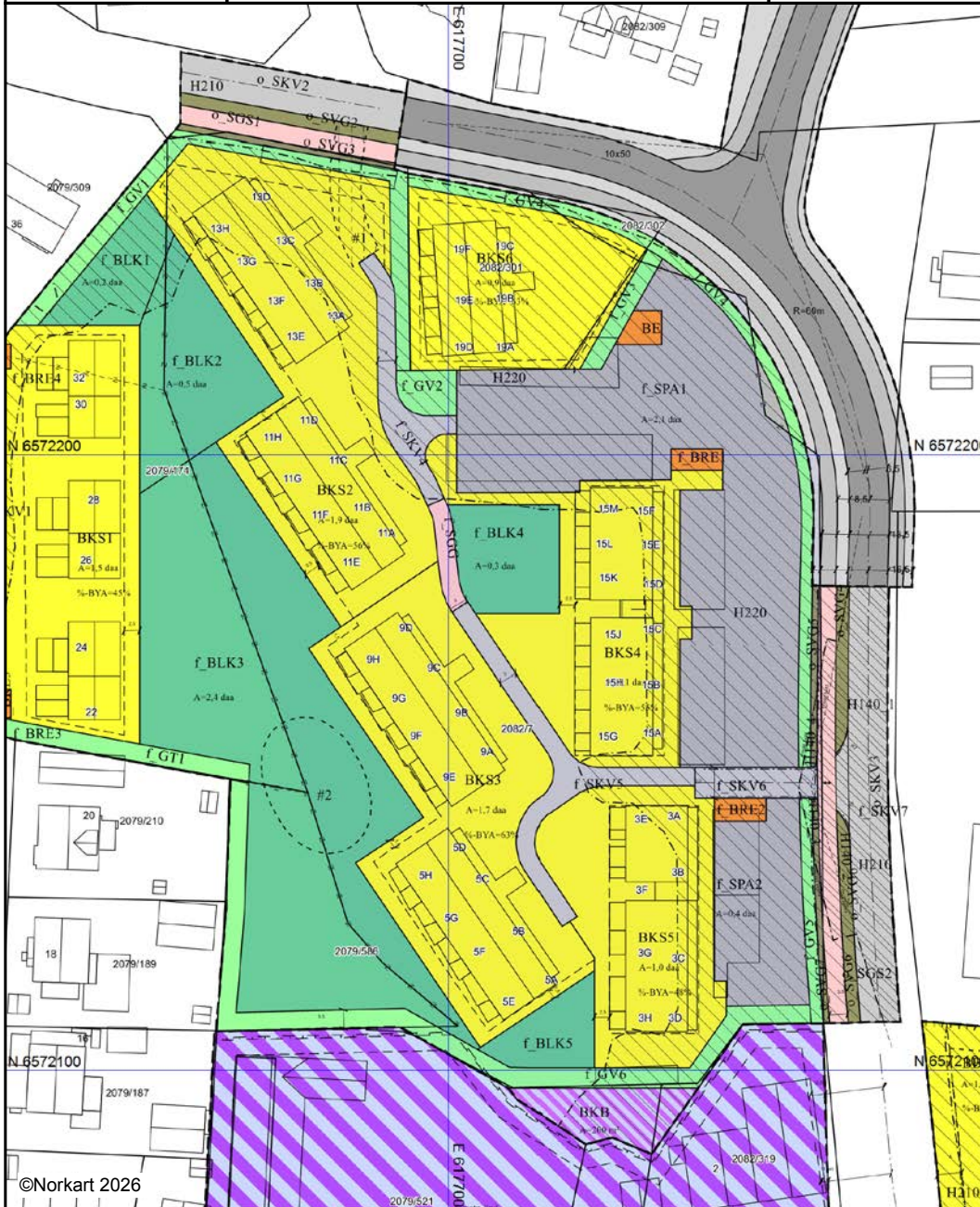
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2082/7
Adresse: Ordfører Karlsens vei 15G
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000






















































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. 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

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
		Område for boliger med tilhørende anlegg
		Område for forretning
		Kjøreveg
		Annen veggrunn
		Gang-/sykkelveg
		Forretning/Industri
		Grense for restriksjonsområde
		Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
		Sikringsonegrense
		Støysonegrense
		Bestemmelsegrense
		Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
		Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
		Boligbebyggelse, blokker
		Forretninger
		Energianlegg
		Renovasjonsanlegg
		Uteoppholdsarealer
		Lekeplass
		Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Kjøreveg
		Fortau
		Gang- og sykkelveg
		Gangveg, gangareal eller gågate
		Annen veggrunn, teknisk anlegg
		Annen veggrunn, grøntarea
		Kollektivholdeplass
		Parkering
		Turveg
		Vegetasjonsskjerm
		Sikringsone - Frisikt
		Støysone - Rød sone iht. T-1442
		Støysone - Gul sone iht. T-1442
		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
		Bestemmelseområde
		Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
		Planens begrensning
		Formålsgrense
		Eiendomsgrense som skal oppheves
		Byggegrense
		Bebyggelse som inngår i planen
		Regulert senterlinje
		Frisiktslinje
		Regulert kant kjørebane
		Regulert støyskjerm
		Regulert støttemur
		Målelinje/Avstandslinje
		Avkjørsel
Abc		Påskrift feltnavn
Abc		Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc		Påskrift areal
Abc		Påskrift utnyttning
Abc		Påskrift bredde
Abc		Påskrift radius
Abc		Påskrift kotehøyde



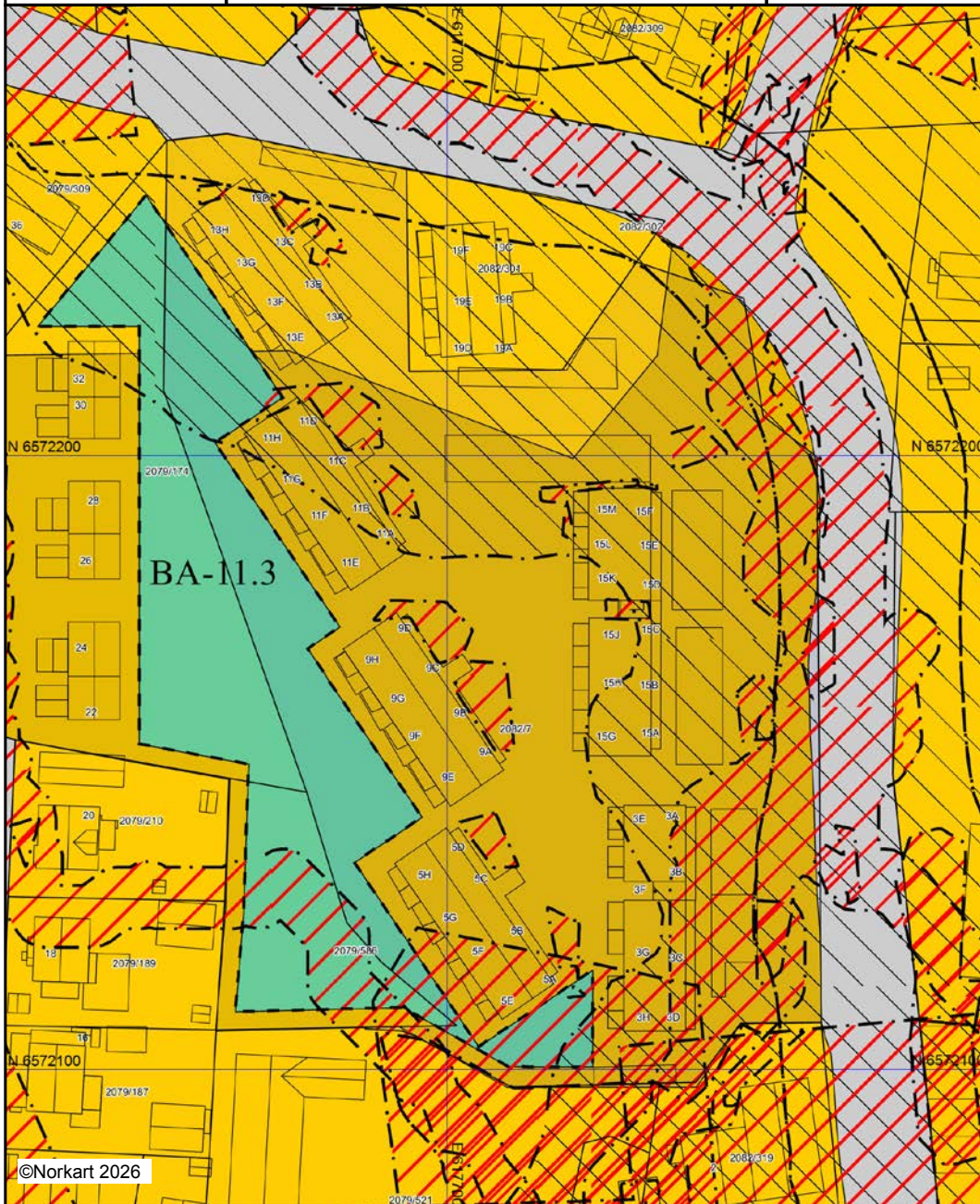
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2082/7
Adresse: Ordfører Karlsens vei 15G
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000
















UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Veg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Melding om administrativt vedtak

BAS ARKITEKTER AS
St. Marie gate 107
1706 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-25/00263-2

Dato
05.03.2025

Ferdigattest er gitt - Tolvmannsbolig, timannsbolig, fireåttmannsboliger, tre tomannsboliger og tilhørende anlegg - Gnr 2082 bnr 7 med flere - Yvenholen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2082 / 7 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BAS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: GUNNAR HØVIK AS

Ansvarlig søker har i epost datert 04.03.2025 opplyst at de ikke mener at ferdigattest i vedtak i sak 19/09249-54 datert 28.06.2023 ikke inneholdt riktig informasjon om adresse og gnr/bnr. Det utstedes derfor ny ferdigattest for tiltakene.

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for tolvmannsbolig, timannsbolig, fire åttmannsboliger, tre tomannsboliger og tilhørende anlegg på gnr. 2087 bnr. 7, gnr. 2079 bnr. 174, gnr. 2079 bnr. 586 med adresser, Lekeveien 22-24, Lekeveien 26-28, Lekeveien 30-32, . Ordfører Karlsens vei 11 A-H, Ordfører Karlsens vei 13 A-H, Ordfører Karlsens vei 5 A-H, Ordfører Karlsens vei 9 A-H, Ordfører Karlsens vei 15 A-N, Ordfører Karlsens vei 3 A-K. Tiltaket omfatter også carporter/sportsboder og renovasjonsanlegg, mv. som vi mottok 27.06.2023. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 27.06.2023 med versjonsnummer 17 (dokument 19/09249-52) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-

Sarpsborg kommune

Saksnummer
BYGG-25/00263Dato
05.03.2025

post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

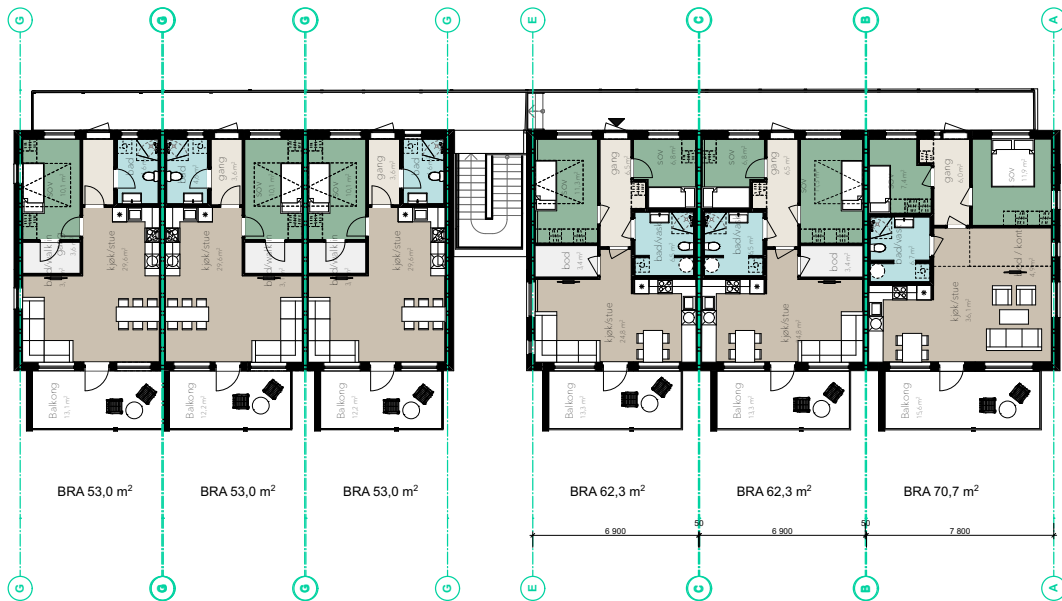
Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00263 ved alle henvendelser.

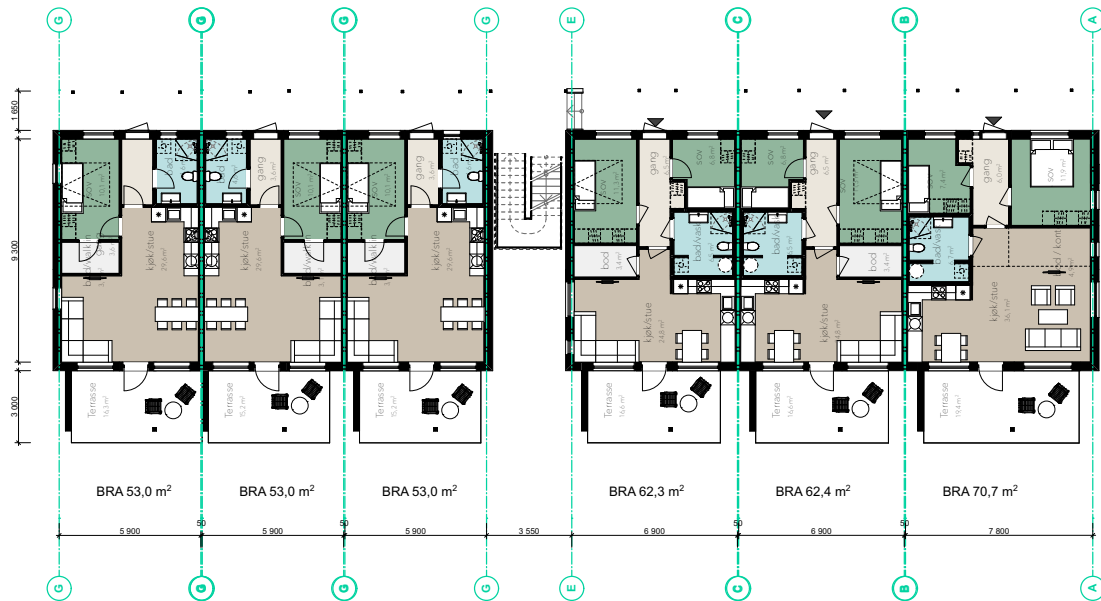
Med hilsen

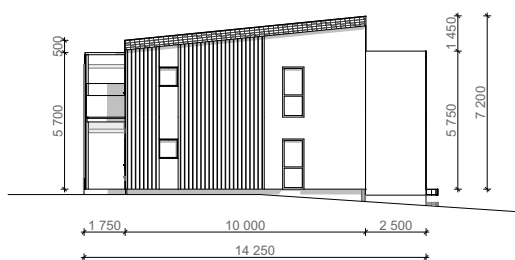
Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lillian-synnøve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
GUNNAR HØVIK AS





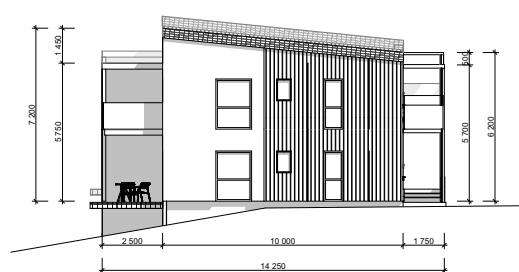


fasade nord



fasade vest

Alle vinduene på vestfasaden er mindre.



fasade syd



fasade øst



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

For eiendommen:

Adresse: Ordfører Karlsens vei 15G
1715 YVEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre