

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 98 624,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 2 206 914,-
Felleskostn.: Kr 5 196,-
Selger: Ingrid Kathrine Tønsberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 50/53 kvm
Tomtstr.: 10483.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1051, bnr. 153
Andelsnr.: 40
Oppdragsnr.: 1109260033

Lettstelt leilighet med lys og romslig terrasse og god atmosfære - Borgenhaugen!

Leiligheten ligger i første etasje og har en funksjonell planløsning. Den inneholder entré, bad med dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin, soverom samt kjøkken i åpen løsning mot stue. Stuen kan deles av med skyvedør ved behov, noe som gir fleksibel bruk av arealet. Fra stuen er det utgang til terrasse med direkte adkomst til felles hage. Leiligheten disponerer bod i kjeller og har tilgang til felles kjellerrom. Det medfølger biloppstillingsplass.

Beliggenheten er familievennlig og byr på nærhet til skoler, barnehager, butikker og flotte turmuligheter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun få minutters gange unna. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	76
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, stue/kjøkken, bad og soverom

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen er en del av Holtet Borettslag, som har en felles tomt. Hver leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som naturlig tilhører den enkelte leilighet. Ut fra verandaen er det gressplen og hekkbeplantning. Borettslaget har også en felles lekeplass for barn med diverse lekeapparater.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10483.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget samt at hver leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet. Ut fra verandaen er det gressplen og hekkbeplantning. Det er asfaltert innkjørsel og gårdsplass med biloppstillingsplass. Borettslaget har egen lekeplass for barn med diverse lekeapparater.

Beliggenhet

Holtenga 3 ligger i et attraktivt og fredelig boligområde på Borgenhaugen i Sarpsborg,

kjent for sine trygge og familievennlige omgivelser. Området preges av eneboliger og smårekkehus, med lite gjennomgangstrafikk og en rolig atmosfære. Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage, nærbutikk og andre fasiliteter, noe som gjør hverdagen enkel for hele familien. I tillegg ligger flotte turområder og grøntarealer i nærheten, noe som gir gode muligheter for lek og friluftsliv. Området kombinerer det beste av rolig boligliv med nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse, supplert med noe rekkehus- og lavblokkbebyggelse. Dette gir et etablert, rolig og familievennlig bomiljø med luftig struktur og gode sol- og uteforhold.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har gode forbindelser til offentlig transport, med kort vei til bussholdeplasser som tar deg raskt til Sarpsborg sentrum og nærliggende områder. Dette gjør det enkelt å komme seg til jobb, skole eller andre daglige gjøremål uten bil.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en del av et borettslag oppført i 1973, og leiligheten er lokalisert i første etasje.

Eiendommen har støpte fundamenter og grunnmur av betong. Tomten er skrånende og arrondert.

Gulvet i underetasjen er av betong, og veggene består av betong/mur. Det er observert symptomer på saltutslag innvendig på grunnmuren.

Alder, utførelse og tilstand på dreneringen og fuktsikringen er ukjent. Den utvendige

tettingen av grunnmuren er avsluttet under terrenget, og det er registrert terrengfall inn mot deler av bygningen.

Bygningens vegger har en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning som utvendig fasade.

Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater og er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er ikke kjent hvor nedløpsrørene fører i grunnen.

Etasjeskilleren er konstruert som et betongdekke.

Boligen har malte trevinduer med tolags glass, en malt hovedytterdør som er brann- og lydklassifisert, samt en malt balkongdør i tre med tolags glass.

Fra første etasje er det utgang til en terrasse som er oppført i en trekonstruksjon. Den utvendige trappen er også i en trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Balkongdør

Avvik: • Det er avvik:

Døren har elde og bruksslitasje. Noe avlass av maling etter manglende vedlikehold.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

det er registrert avflasket maling, sprekker og noe råte i tippbord på rekkverk.

Registrert lav rekkverkshøyde.

- Utvendige trapper

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

- Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er registrert i stue. Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ?? 20 mm +/-.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert skader og hakk i dørblad.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert avskaling på gulvflis.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkkenet har en noe eldre standard og bruksslitasje. Utilstrekkelig tetting rundt blandebatteri.

- Kjøkken - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Ukjent hvor avtrekkskanal er ført.

- Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: • Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er terrengfall inn mot deler av bygningen.

- Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er registrert utette gjennomføringer i vegg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Andre utvendige forhold

- Innvendige trapper

Verditakst

Kr 2 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Beskrivelse: Er to punkterte vinduer som jeg har kjennskap til

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

Ja

Beskrivelse: Vært vedlikehold med bytting av yttervegg og isolasjon

Innhold

Leiligheten består av entré, bad, soverom, kjøkken i åpen løsning mot stue samt stue med skyvedør som gir fleksibel bruk av rommet. Fra stuen er det utgang til terrasse med direkte adkomst til felles hage. I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller og har tilgang til felles kjellerrom. Det medfølger biloppstillingsplass.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet i første etasje har en innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er vegghengt kjøkkenventilator. Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom i første etasje med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 116 liter fra 1973 er plassert i felles bod i kjeller.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer og strømmåler er plassert i felles trapperom. 35 AHS.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. 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.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger én biloppstillingsplass til leiligheten. Borettslaget har i tillegg gjesteparkering tilgjengelig.

Styreleder opplyser at borettslaget ikke har egne el billadere for beboere. Men hver beboer kan søke styret om å få dette montert.

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold med vestvendt terrasse, som gir ettermiddags- og kveldssol. Terrasse og tilhørende felles hage gir fine uteplasser med gode muligheter for å nyte solen i sommerhalvåret.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87371875

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende 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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, med varmekabler i gulvet på badet for ekstra komfort.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

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.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 100 000

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

98 624 (Andel av fellesgjeld)

2 198 624 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

8 290 (Omkostninger totalt)

17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 206 914 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 215 814 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 218 614 (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 er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 501 584 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 006 336 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

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

kr.5 196,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: TV/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, utvendig vedlikehold, forretningsførerhonorar og kommunale avgifter.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kontaktinformasjon til styreleder: Ann-Charlott Gulbrandsen E-post:
anncp30@hotmail.com Telefon: 47360192

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 196

Andel Fellesgjeld

Kr 98 624

Fellesgjeld pr. dato

27.03.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 725

Rentekost. fellesgjeld

Kr 401

Andel fellesformue

Kr 23 103

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Holtet Borettslag

Organisasjonsnummer

948631997

Andelsnummer

40

Om borettslaget

Holtet borettslag er et samvirkeforetak som består av 61 andelsleiligheter og som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune. Styreleder opolyser om at det er viktig at hver beboer alltid søker styret om godkjenning før man gjør forandringer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135026830, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 27.03.2026: 6 313 848

Andel av saldo: 86 332

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2036)

Lånenummer: 16366380772, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 27.03.2026: 899 074
Andel av saldo: 12 293
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2042)

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

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

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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 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.

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

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 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(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.

Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.

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

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

at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1051, bruksnummer 153 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 40 i Holtet Borettslag med orgnr. 948631997

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1051/153:

25.03.1972 - Dokumentnr: 301945 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 51 BNR 16

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.06.1973. 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. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: I stuen er det satt opp en lettvegg som gjør at stuen fremstår som to deler.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.1973.

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: Boliger

Følger reguleringsplan Sørby (plan-ID 26018), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i hovedsak regulert til boliger under feltnavn B2, men berører også arealer avsatt til kjørevei og gang-/sykkelvei.. 21.06.1990

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 9 750 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Eiendommen er også en del av bestemmelsesområde BS_Lav-moderat fortetting.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til kommuneplanen. Dette inkluderer støvsone (gul sone H220_Veg og rød sone H210_Veg), ras- og skredfare (H310_Aktsomhet kvikkleire), og flomfare (H320_aktsomhet flom, H320_aktsomhet overvann, H320_Lavpunkt). Eiendommen er også omfattet av båndlegging knyttet til kraftnett (H740_Kraftnett).

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, REGULERINGSPLAN, MULIGHET FOR MARIN LEIRE, VERNEVERDIVURDERING

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 835,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Tlf: 911 55 707

Karl Iversby

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

karl.iversby@aktiv.no

Tlf: 922 83 824

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

23.04.2026




































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Holtenga 3 , 1739 BORGENHAUGEN
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1051, bnr. 153
-  # Andelsnummer 40

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22348-1197

Eiendomsverdi ref nr: ZT2061

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

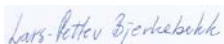
Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og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

Vi utfører:

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

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

Rapportansvarlig



Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Medansvarlig



Marius Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
marius@witek.no
978 08 403

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Holtet borettslag er bygd i 1973, og består av til sammen 61 leiligheter fordelt på eneboliger i kjede, rekkehus og 5 stk. firemannsboliger.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 61 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre.
Terrasse oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Veggene har betong/mur.
Betongtrapp.
Malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Vegghengt kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
116 l VVB i felles bod i kjelles.
felles vannmåler for bygningen
Sikringskap med skrusikringer, automatsikringer og strømmåler plassert i felles trapperom.
35 AHS hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuksikring er ukjent.
Bygningen har støpte fundamenter og grunnmur av betong.
Tomten er skrånende arrondert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

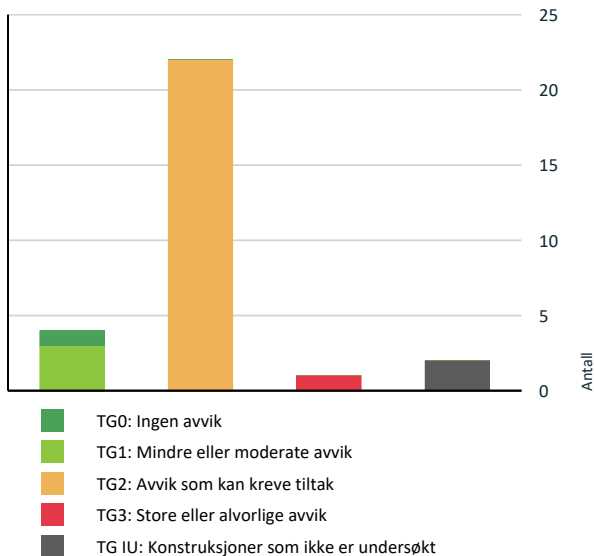
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 31.01.1972 . Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

I stuen er det satt opp en lettvegg som gjør at stuen fremstår som to deler.

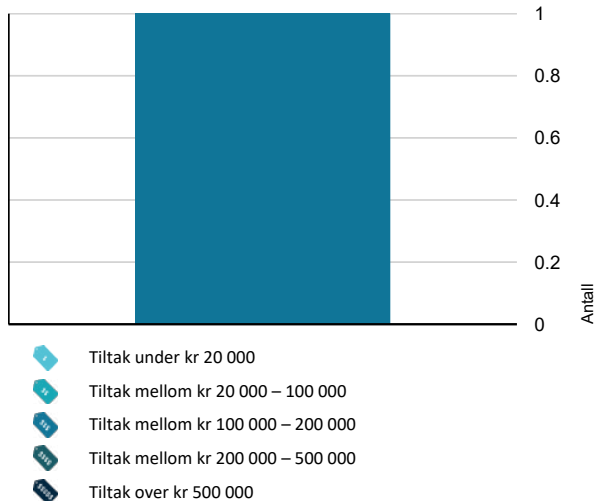
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet. Utføre tiltak for å lukke avvik.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Det er ukjent hvor nedløp går i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.
- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Til leiligheten er det en brann og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

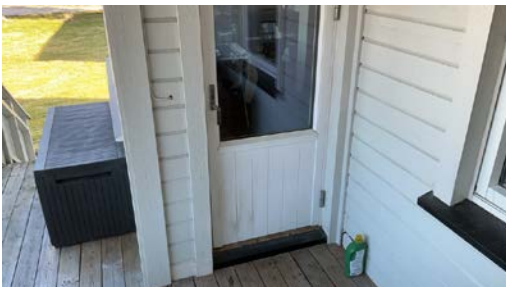
- Det er avvik:

Døren har elde og bruksslitasje. Noe avflass av maling etter manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

det er registrert avfasett maling, sprekker og noe råte i tippbord på rekkverk. Registrert lav rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Deler av tilstandsrapporten kan gå under borrettslagets/ sameies sitt ansvarsområde. Det er viktig å sette seg godt inn i vedtektene.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

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

Avviket er registrert i stue. Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 20 mm +/-.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. det er derfor ikke foretatt nivellering overalt.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Det er symptomer på saltutslag innvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

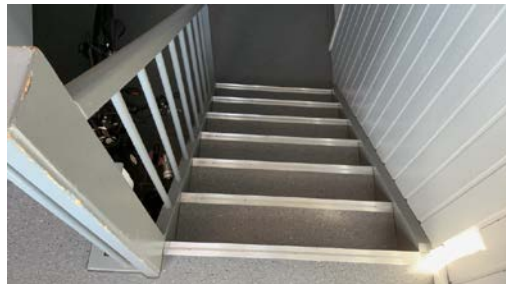


ⓘ TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapperom med trapper i trekonstruksjon belagt med belegg. Trappen tilhører fellesarealer og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader og hakk i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har ukjent alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert avskaling på gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er registrert noe avskaling på flis.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er registrert utette gjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en noe eldre standard og bruksslitasje. Utilstrekkelig tetting rundt blandeblender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Tetting rundt blandeblender bør utbedres for å unngå fuktskader.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er vegghengt kjøkkenventilator. Ukjent hvor ventilasjonsrør går ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent hvor avtrekkskanal er ført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

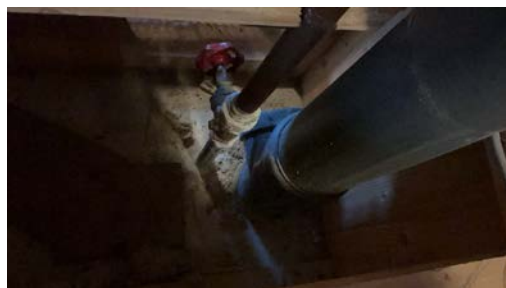
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Selger informerer om at det er kondens problematik på enkelte vinduer i boligen, noe som tyder på mangelfull ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

boligen har 116 l vvb stående i felles bod i kjelles.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Automatisk lekkasjestopper anbefales montert.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer og strømmåler plassert i felles trapperom.
35 AHS.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er terrengfall inn mot deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpte fundamenter og grunnmur av betong.

Tilstandsrapport

Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/50 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	2 200 000
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	23 103
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	98 624
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi	2 100 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt lavere enn teknisk verdi som følge av at økte byggekostnader og høyere renteutgifter ikke i tilsvarende grad har blitt gjenspeilet i markedsprisene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rådhusveien 7 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 47 m ² 1989 1 sov	18-02-2025	1 690 000	1 690 000	665 046	2 355 046	47 101
2 Rådhusveien 7 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 45 m ² 1990 1 sov	04-09-2025	1 690 000	1 575 000	665 046	2 240 046	45 715
3 Klevers vei 18C ,1739 BORGENHAUGEN 41 m ² 1966 1 sov	29-04-2024	1 750 000	1 700 000	233 012	1 933 012	43 932
4 Holtenga 1 ,1739 BORGENHAUGEN 49 m ² 1973 1 sov	15-02-2026	2 200 000	2 050 000	100 797	2 150 797	43 894
5 Klevers vei 16B ,1739 BORGENHAUGEN 42 m ² 1967 1 sov	09-09-2024	1 790 000	1 700 000	231 327	1 931 327	43 894
6 Ordfører Juul-Olsens vei 2A ,1743 KLAVESTADHAUGEN 69 m ² 2019 1 sov	29-04-2024	1 990 000	1 970 000	980 004	2 950 004	42 754
7 Klevers vei 18A ,1739 BORGENHAUGEN 43 m ² 1969 1 sov	03-12-2024	1 770 000	1 680 000	240 198	1 920 198	42 671
8 Rådhusveien 21C ,1739 BORGENHAUGEN 44 m ² 1987 1 sov	17-10-2024	890 000	820 000	907 976	1 727 976	36 000
9 Lindal 7 ,1739 BORGENHAUGEN 56 m ² 1976 1 sov	17-06-2024	2 100 000	2 050 000	32 191	2 082 191	35 291
10 Holtenga 4 ,1739 BORGENHAUGEN 50 m ² 1973 1 sov	04-09-2025	1 800 000	1 650 000	110 319	1 760 319	35 206
11 llebrekkveien 1B ,1739 BORGENHAUGEN 73 m ² 1984 2 sov	06-07-2025	1 900 000	1 700 000	399 072	2 099 072	28 754

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	62 352
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	8 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	71 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 990 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 550 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **1 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **2 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

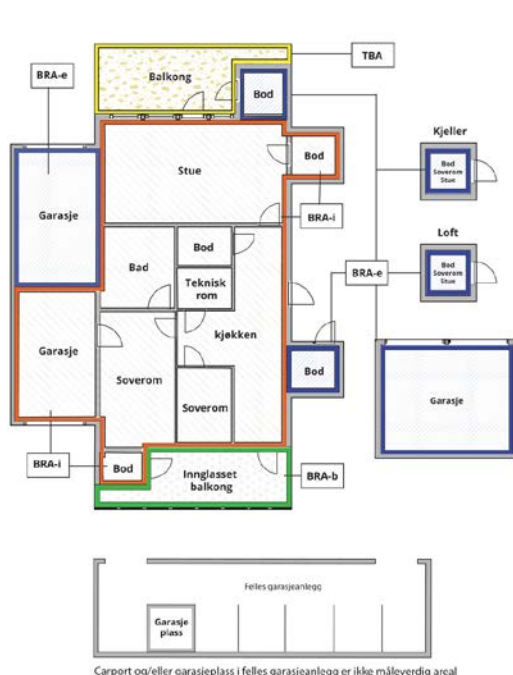
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50	3		53	15
SUM	50	3			15
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 31.01.1972 . Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

I stuen er det satt opp en lettvegg som gjør at stuen fremstår som to deler.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Marius Eriksen	Takstingeniør
	Ingrid Kathrine Tønsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1051	153		0	10483.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holtenga 3

Hjemmelshaver

Holtet Borettslag

Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948631997			Tønsberg Ingrid Kathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
40	23 000	23 103 31.12.2025	98 624 27.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Holtet Borettslag ligger i Holtenga på Borgenhaugen i Sarpsborg kommune og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Holtenga har en barnevennlig beliggenhet i et område bestående av etablert boligbebyggelse i form av eneboliger og rekkehusleiligheter. Herfra er det nærhet til skogområder med fine turmuligheter, og det er kort vei til barnehager, skoler, idrettsplass, legekantor, offentlige kontorer, nærbutikker og Iseveien senter med flere forretninger. Det er kort gangavstand til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget samt at hver leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet. Ut fra verandaen er det gressplen og hekkbeplantning. Det er asfaltert innkjørsel og gårdsplass med biloppstillingsplass og carport. Borettslaget har egen lekeplass for barn med diverse lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	
3	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Ingrid Kathrine Tønsberg

Boligen

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

Holtenga 3

1739 BORGENHAUGEN

3105-1051/153/0/0



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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Er to punkterte vinduer som jeg har kjennskap til

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Vært vedlikehold med bytting av yttervegg og isolasjon

Generelt

29. Har boligen 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?

♦ **Nei**

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

Holtenga 3 - Nabolaget Borgen Øst - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Sørbybakken Linje 133	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 🚗 4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚗

Skoler

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	5 min 🚗 2 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-... 639 elever, 29 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	9 min 🚶 0.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 🚗 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skjeberg tannklinikk - Østfold fylkesk... 4 min 🚶
🚗 Coop Borgenhaugen 5 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

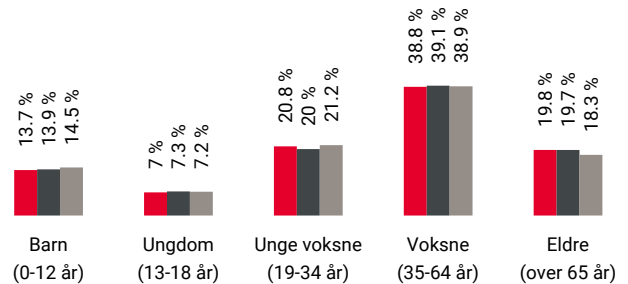
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Borgen Øst	1 202	554
🇳🇴 Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	5 min 🚶 0.4 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 🚶 1.1 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	14 min 🚶 1.2 km


Dagligvare


Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Kiwi Skjeberg PostNord	6 min 🚶 0.5 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 2025


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

Sport

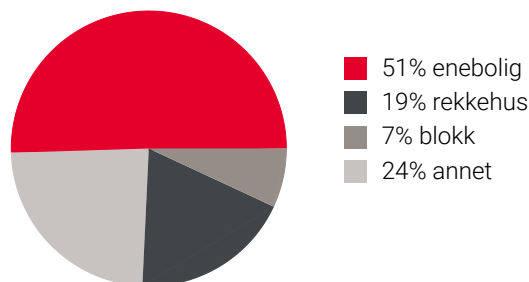
 Skjeberghallen 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.4 km

 Borgen skole - ballbinge 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Spent Skjebergsenteret 7 min 

 Family Sportsklubb Iseveien Senter 12 min 

Boligmasse

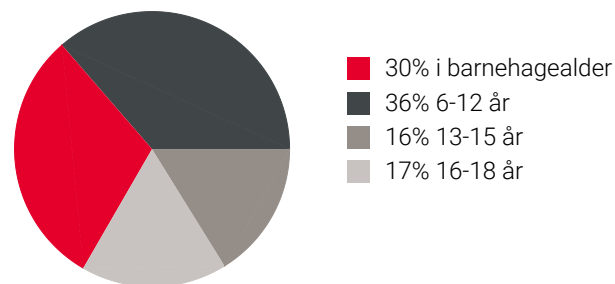


Varer/Tjenester

 Storbyen 11 min 

 Apotek 1 Svanen Borgenhaugen 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

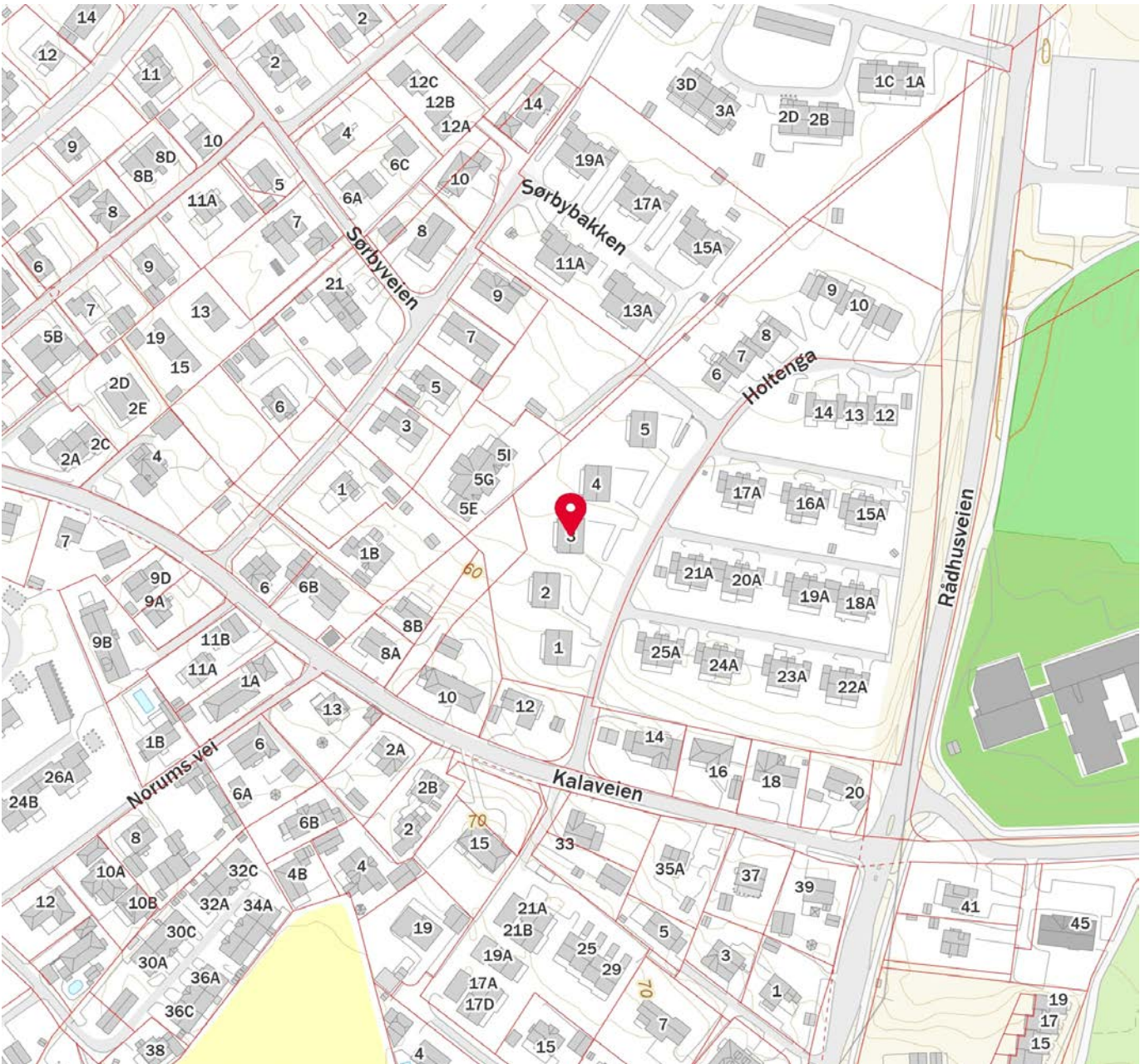
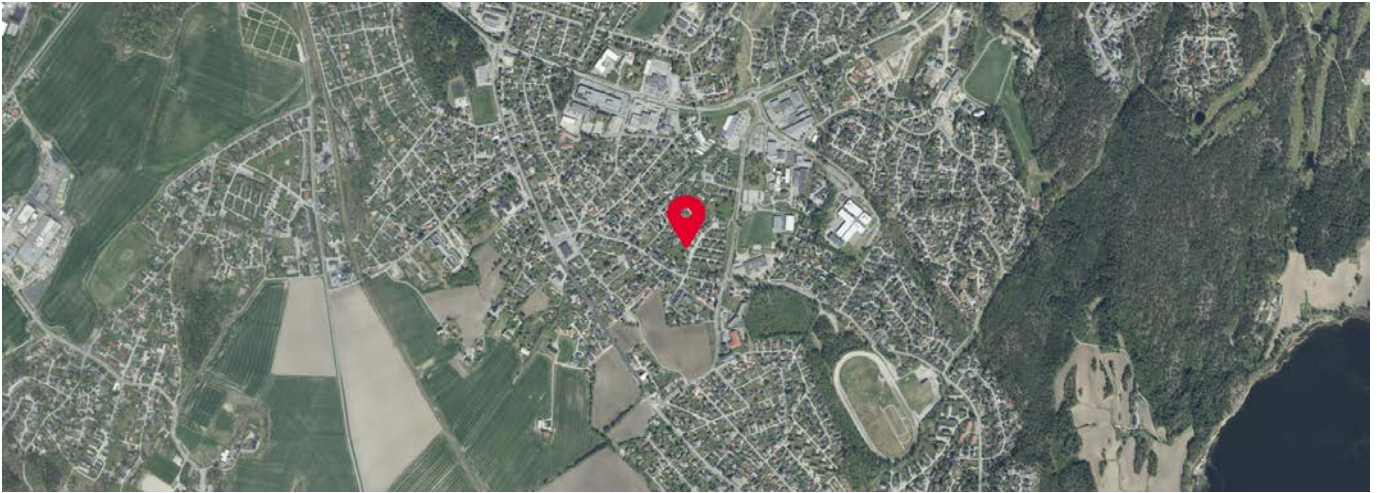


0% 44%

 Borgen Øst
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 26. mars 2026 10:39
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - (gjelder saksnummer 5528595)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg 6.3.2013
7359992907698867
Ingrid Kathrine Tønsberg
Finner ingen utestående pålegg.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

24. mars 2026 kl. 11:59 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	24.03.2026

Det elektriske anlegget på Holtenga 3 - andelsnr. 40 i Holtet Borettslag, org.nr. 948 631 997 i Sarpsborg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ingrid Kathrine Tønsberg	Holtenga 3, 1739 Borgenhaugen	26.03.1998

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 27.03.26 Side 1 av 2

Holtet Borettslag	Vår ref.:	59/40
Holtenga 3	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Ingrid Kathrine Tønsberg
Organisasjonsnr: 948 631 997	Andelsnr:	40

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 196

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	401
Felleskostnader - 1	4 070
Avdrag	725

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	98 624	Gjeld siste årsoppg.:	98 622
Klient ajourf. lån:	7 212 922,41	Klient gj. s. årsoppg.:	7 212 922

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135026830, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 27.03.2026: 6 313 848

Andel av saldo: 86 332

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2036)

Lånenummer: 16366380772, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 27.03.2026: 899 074

Andel av saldo: 12 293

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ann-Charlott Gulbrandsen

Adresse: Holtenga 20 B

Postnr/-sted: 1739 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 47360192

E-post: anncp30@hotmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	23 103	Gjeld:	98 622	Andre inntekter:	1 123
		Utgifter:	5 825		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	23 000
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	40

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1973

Gårds/bruksnr: 1050/102, 1051/152, 1051/153, 1051/171

Bygningstype: Firmannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	33190
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371875
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 27.03.26 Side 2 av 2

Holtet Borettslag	Vår ref.:	59/40
Holtenga 3	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Ingrid Kathrine Tønberg
Organisasjonsnr: 948 631 997		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1973	Første innflytting:	01.07.1973	SSBnr:	H0102
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass utenfor boligen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

ORDENSREGLER FOR HOLTET BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.mars 2010

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 hensynsfullhet 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, og disse varsles alltid i forkant. 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 sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ved kan lagres i bod og carport, ikke innendørs eller i kjellerrom.

Andelseieren skal søke styret skriftlig om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger eller utearealer. Eksempler på slike inngrep kan være å sette opp markiser, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Pappesker fylles med aviser, eller tråkkes flate. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Slike beholdere finnes utenfor Kiwi og på parkeringsplassen ved det tidligere rådhuset. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Hageavfall legges i plastsekker og leveres gratis i Gatedalen.

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

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

5. Kjøring og parkering

Borettslaget har merket bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger og på stikkveiene mot Rådhusveien, er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Opplag/ hensetting av bil, båt og/eller campingvogn er ikke tillatt i borettslaget.

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.

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

7. Andre bestemmelser

Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret. Muntlige klager vil ikke bli tatt til følge.

8. Brudd på ordensreglene

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

Styret i Holtet Borettslag



Vedtekter

for Holtet borettslag org nr. 948631997

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 13.05.04, justert på generalforsamling
23.03.2010.

Vedtatt nytt punkt 5-1(8) på generalforsamling 22.04.2013.

Vedtatt nytt punkt 6-4 (3) og (4) på generalforsamling 08.05.2018

Vedtatt nytt punkt 5-3 på generalforsamling 01.04.2019

Endret punkt 6-4 (2) på generalforsamling 07.05.2021

Vedtatt nytt punkt 6-4 (5) på generalforsamling 24.03.2022

Endret punkt 6-4 (4) på generalforsamling 26.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Det er ikke anledning til å benytte frittstående gassovner til oppvarming av leilighetene. (Vedtatt 22/4-13)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Lading av el-biler og plug-in hybrider (Vedtatt 2019)

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere/beboere om å etablere ladepunkt for el-bil og plug-in hybrid på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Andelseiere i rekkehusene: Ladepunktet/ladestasjon, skal etableres på yttervegg til andelseiers leilighet.
- Andelseiere i firemannsboligene: andelseier må etablere ladepunkt på egen parkeringsplass. I søknaden til styret må det fremkomme hvor ledningen skal føres, og styret må godkjenne dette før tiltaket kan igangsettes.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers eget sikringsskap.
- Ved eventuell gjennomføring av ledninger i yttervegg, skal dette utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være
- nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene og/eller tomten. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen og/eller tomten i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier.
- Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget. Dette kan gjøres, forutsatt at det monteres egnet jordfeilbryter (type B) og riktig sikring. Utført av autorisert installatør.
- Medfører lading av el.bil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.

Dersom el.tilførselen til borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av el.bil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (Vedtatt 2010)

6-1 Endringer

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

- (2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt 6.4)
- (3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

6-2 Vilkår

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

(i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

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

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 6 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler

av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

6-3 Gjennomførte forandringer

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

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

6-4 Tillatelser - oppsett av verandaer/plattinger mm.

(1) Generalforsamlingen gir styret tillatelse og fullmakt til å godkjenne oppføring av terrasser og plattinger etter følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal maksimalt ha en bredde som tilsvarende boenhetens bredde

(b) Tiltaket skal ha en lengde på maksimalt 4 meter

(c) Styret fastsetter retningslinjer for materialvalg, type rekkverk og fargevalg.

(2) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp parabol eller annen antenne, varmepumper, leegger og brannstiger. For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2.

(3) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om å bytte stuevindu i spisshus til skyvedør på følgende vilkår:

Andelseier må søke kommunen og få godkjent fasadeendringen.

Maksimal bredde på skyvedør skal være tilsvarende opprinnelig stuevindu.

Høyeste punkt på skyvedør skal tilsvare opprinnelig stuevindu sitt høyeste punkt.

Innsetting av skyvedør skal utføres av kvalifiserte håndverkere og etter til enhver tid gjeldende lov og forskrifter for slike tiltak.

For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2. (Vedtatt 2018)

(4) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om oppsetting av gjerde på følgende vilkår:

Andelseier må sende søknad til styret med en beskrivelse på hvor gjerdet skal settes opp.

Gjerdet skal ha en maks høyde på 120 cm. Farge skal være nøytral tre eller hvitt.

Gjerdet skal være hvitmalt. Kledningsbordene på gjerdet skal vende ut.

For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2.

(5) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om innsetting av vindu på langvegger på husene i Sørbybakken på følgende vilkår:

Andelseier må sende søknad til styret om å utføre tiltaket.

Vinduet skal være 40 cm bredt og 210 cm høyt. Vinduets utførelse skal samsvare med øvrige vinduer. Vinduet skal plasseres til i henhold til utførelsen for

Sørbybakken 11 B. For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2.

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

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

Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret.

Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

7. UTEAREAL (Vedtatt 2010)

7-1 Fellesareal

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

7-2 Midlertidig enerett (dersom mulig lages et kart eller lignende)

(1) Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleiligheter har en midlertidig enerett til bruk etter nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal.

(annet eks)

(Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleiligheter har en midlertidig enerett til bruk den del av borettslagets fellesareal som ligger utenfor boligens stueside og som i dag nyttes som rekkehusets hage.)

7-3 Rett til bruk

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

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

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

(4) Regler for beplanting m.v. fastsattes i borettslagets ordensregler.

7-4 Borettslaget og andres rett til bruk

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

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

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

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligkhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene



*Vedtekter for Holtet borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Sist endret 26.03.2026*

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.

Holtet Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00

Sted: Skjeberg adm.bygg

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

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

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem for 1 år

Hervin Oddone har trukket seg fra styret, og det må velges et nytt styremedlem for hans restperiode.

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

3. Godtgjøring til avgåtte styremedlemmer

Forslag:

Det utbetales honorar for 47 dager til Hervin Oddone basert på satsen for styremedlemmer som ble vedtatt på ordinær generalforsamling i år.

$20000/365*47 = 2575,-$

05.05.2025

Hilsen styret i Holtet Borettslag

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Holtet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00. Sted: Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Regnskap og revisors beretning for 2024

3 Innkomne saker

- 3.1 Fra andelseier: måling av støy

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 5.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

21.03.2025, **Hilsen styret i Holtet Borettslag**

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

3. Innkomne saker

3.1 Fra andelseier: måling av støy

Kristine Skjøren foreslår: Styret skulle jobbe videre med saken 2022. Hva ble resultatet og når ble det målt? Støygjerde som var planlagt for mange år siden: styret skulle jobbe videre med saken 2022. Er dette gjort? Hva er resultatet?

Styrets innstilling: Ny støymåling blir ikke utført fordi området er i 30-sone.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ord. generalforsamling 2024 til ord. generalforsamling 2025.

5. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Gunnar Borg Jonsson

Styremedlem, Joakim Kristiansen

Styremedlem, Hervin Oddone

Varamedlem, Edvart Gundersen

Varamedlem, Thomas Hagen

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Gunnar Borg Jonsson er på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Joakim Kristiansen er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Edvart Gundersen og Thomas Hagen er på valg.

5.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Marianne Braathen og Pia Olsen

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Resultatregnskap for Holtet Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 933 868	2 687 868	2 934 000	3 265 700
Innkrevde kostnader finans		1 409 052	1 333 176	1 409 200	1 294 400
Sum inntekter		4 342 920	4 021 044	4 343 200	4 560 100
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 690	12 690	13 400	12 700
Avskrivning	3	17 379	17 379	17 400	17 400
Revisjonshonorar	4	6 250	6 125	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		149 760	149 760	149 800	149 800
Drift og vedlikehold	5	642 590	532 702	670 000	762 000
TV/bredbånd		609 697	385 770	410 000	531 000
Forsikringer		387 473	358 874	402 000	453 000
Kommunale avgifter		895 503	652 637	860 000	1 038 000
Eiendomsskatt		267 487	267 488	267 500	267 500
Kostnader strøm, energi		35 351	36 626	39 500	39 500
Andre driftskostnader	6	8 927	14 603	20 300	20 300
Sum kostnader		3 123 107	2 524 653	2 946 400	3 387 700
Driftsresultat		1 219 813	1 496 391	1 396 800	1 172 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		39 056	34 228	0	0
Renteinntekter		64 335	42 694	0	0
Rentekostnader		491 688	444 750	496 200	439 700
Sum finansielle poster		-388 297	-367 827	-496 200	-439 700
Resultat		831 516	1 128 563	900 600	732 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		831 516	1 128 563	0	0

Balanse for Holtet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	7 305 699	7 305 699
Andre driftsmidler	3	137 894	155 273
Sum anleggsmidler		7 443 593	7 460 972
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		45 258	40 849
Andre fordringer	8	673 233	488 749
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 461 062	1 448 774
Konto for skattetrekk-bundne midler		29	29
Sum omløpsmidler		2 179 583	1 978 401
SUM EIENDELER		9 623 176	9 439 373

Balanse for Holtet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital		-1 243 143	-2 074 659
Sum egenkapital	9, 10	-1 237 043	-2 068 559
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	8 068 178	8 980 933
Borettsinnskudd	12	2 135 000	2 135 000
Sum langsiktig gjeld		10 203 178	11 115 933
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1
Leverandørgjeld		654 527	387 975
Påløpte renter		2 513	4 023
Sum kortsiktig gjeld		657 040	391 999
Sum gjeld		10 860 218	11 507 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 623 176	9 439 373

Holtet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Gunnar Borg Jonsson
Styreleder

Joakim Kristiansen
Styremedlem

Hervin Oddone
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 586 402	1 342 164
Endring disponible midler		
Årets resultat	831 516	1 128 563
Tilbakeføring avskrivninger	17 379	17 379
Avdrag lån	-912 754	-901 704
Årets endring av disponible midler	-63 859	244 238
Disponible midler	1 522 543	1 586 402
Omløpsmidler	2 179 583	1 978 401
Kortsiktig gjeld	-657 040	-391 999
Disponible midler	1 522 543	1 586 402

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Søppelcontainere 7 stk.	Brannvarslere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	217 125	65 230
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	217 125	65 230
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 277	52 184
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	124 848	13 046
Årets avskrivninger :	10 856	6 523
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :	20	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	502 215	394 020
6603 Vedlikehold uteområde	130 375	128 682
6609 Egenandel forsikring	10 000	10 000
Sum	642 590	532 702

Vedlikehold omfatter løpende vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping, samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er det byttet kledning og tre vinduer på fasadevegger, samt at det er kjøpt inn maling.

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

Noter

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	300	300
6500 Verktøy og redskap	0	5 105
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	750
7400 Kontingent- fradragsberettiget	4 619	4 556
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 452	2 443
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 060	-426
7875 Tap på felleskostnader	-9	0
Sum	8 927	14 603

Note 7 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1973	7 305 699
Sum	7 305 699

Tomtene med Gnr. 1050 og Bnr. 102, 152,153 og 171 ble kjøpt i 1973.

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	673 233	488 749
Sum	673 233	488 749

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-2 068 559	-3 197 122
Årets resultat	831 516	1 128 563
Egenkapital 31.12.	-1 237 043	-2 068 559

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366380772	12135026830	12132141779
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2015
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.06.2036	30.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	11 425 000	2 600 000
Lånesaldo 01.01:	960 497	7 516 472	503 964
Avdrag i perioden:	29 590	601 312	281 853
Lånesaldo 31.12:	930 907	6 915 160	222 111

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	9	148 739	1 338 651
	2	145 324	290 648
	22	141 604	3 115 288
	8	139 652	1 117 216
	20	110 319	2 206 380

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

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1973 kr 2 135 000.

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

Resultat og balanse med noter for Holtet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Holtet Borettslag

Styreleder	Gunnar Borg Jonsson (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Joakim Kristiansen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Hervin Oddone (sign.)	17.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Holtet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtet Borettslag som viser et overskudd på kr 831 516. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 17. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Holtet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00

Sted: Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra styret: endre vedtekter vedr. gjerder
- 4.2 Fra styret: endre fellesareal i 4-mannsboligene

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

16.03.2026

Hilsen styret i Holtet Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: endre vedtekter vedr. gjerder

Styret foreslår å endre ordlyden i borettslagets vedtekter punkt 6-4 (4).

Dagens ordlyd: "Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om oppsetting av gjerde på følgende vilkår:
Andelseier må sende søknad til styret med en beskrivelse på hvor gjerdet skal settes opp.
Gjerdet skal være ca 70 cm høyt, bordene 10 cm brede og mellomrommet er ca 4 cm.

Gjerdet skal være hvitmalt. Kledningsbordene på gjerdet skal vende ut.
For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2. (Vedtatt 2018)"

Forslag til ny ordlyd, endringen er markert i fet skrift:

"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om oppsetting av gjerde på følgende vilkår:
Andelseier må sende søknad til styret med en beskrivelse på hvor gjerdet skal settes opp.

Gjerdet skal ha en maks høyde på 120 cm. Farge skal være nøytral tre eller hvitt. Kledningsbordene på gjerdet skal vende ut.
For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2."

Endring av vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-4 (4) endres til ovenstående forslag til ny ordlyd.

4.2 Fra styret: endre fellesareal i 4-mannsboligene

Styret foreslår å sette opp nye boder til hver leilighet i fellesarealet i kjellerne til 4-mannsboligene. Hver leilighet i 4-mannsboligene har en bod hver, men disse er veldig små og lite brukervennlige.

Arealet som er tiltenkt å bruke til de nye bodene, brukes i dag til oppbevaring av rot og søppel. Vi bruker mye tid på dugnader og mye penger på å rydde dette problemet.

De nye bodene vil få bedre plass til oppbevaring, og oppbevaring utenom vil ikke være tillatt, med unntak av redskaper til felles bruk.

Vi har hatt snekker på befaring, og fått tilbud om å sette opp 18 stk boder til 172 800 kr.

Forslaget gjelder endring av fellesareal og krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å engasjere en snekker til å sette opp 18 boder, fordelt på 4 i hver 4-mannsbolig, innenfor en kostnadsramme på kr. 200.000,-

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ann-Charlott Gulbrandsen
Styremedlem, Håvard Ebeltoft
Styremedlem, Pia Merethe Olsen
Varamedlem, Marianne Elisabeth Braathen
Varamedlem, Jolanta Reitan

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Håvard Ebeltoft er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Marianne E. Braathen og Jolanta Reitan er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Edvart Gundersen og Thomas Hagen er på valg.

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Holtet Borettslag for 2025

Holtet Borettslag, org.nr. 948631997 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Holtet Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 61 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ann-Charlott Gulbrandsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Pia Merethe Olsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Håvard Ebeltoft, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jolanta Reitan, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Marianne Elisabeth Braathen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Bytte av vinduer og 2 stk verandadører.

Bytte av en dørlås. Byttet en vindsky i Sørbybakken. Reprasjon av synkehull ved kum.

Justering av utebelysning i 4 mannsboligene

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Bytte av firma vedr vedlikehold av gress og måking. Denne avtalen ble gjort av gammelt styre akkurat i overgang til nytt styre.

Bytte av snekkerfirma fra JMR bygg til jrbox v/byggmester Hans Jørgen Magnussen. I denne nye rammeavtalen gjelder både snekker og elektriker .

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Forslag fra styret om å bygge boder I 4 manns boligene. Pris fra snekker kommer.

En ny lekeplass er under planlegging.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2026

Resultatregnskap for Holtet Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 265 908	2 933 868	3 265 700	3 571 600
Innkrevde kostnader finans		1 294 320	1 409 052	1 294 400	988 500
Sum inntekter		4 560 228	4 342 920	4 560 100	4 560 100
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	92 575	90 000	90 000	92 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		13 053	12 690	12 700	13 100
Avskrivning	3	17 379	17 379	17 400	17 379
Revisjonshonorar	4	6 625	6 250	6 500	6 800
Forretningsførerhonorar		149 760	149 760	149 800	153 500
Drift og vedlikehold	5	729 422	642 590	762 000	397 000
TV/internett		540 547	609 697	531 000	464 100
Forsikringer		467 027	387 473	453 000	523 100
Kommunale avgifter		858 991	895 503	1 038 000	940 000
Eiendomsskatt		267 487	267 487	267 500	267 500
Kostnader strøm, energi		34 838	35 351	39 500	39 500
Andre driftskostnader	6	35 612	8 927	20 300	19 700
Sum kostnader		3 213 316	3 123 107	3 387 700	2 934 379
Driftsresultat		1 346 912	1 219 813	1 172 400	1 625 721
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		42 265	39 056	0	0
Renteinntekter		39 874	64 335	0	0
Rentekostnader		426 011	491 688	439 700	352 100
Sum finansielle poster		-343 872	-388 297	-439 700	-352 100
Resultat		1 003 039	831 516	732 700	1 273 621
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 003 039	831 516	0	0

Balanse for Holtet Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11, 12	7 305 699	7 305 699
Andre driftsmidler	3	120 515	137 894
Sum anleggsmidler		7 426 214	7 443 593
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		64 015	45 258
Andre fordringer	8	618 203	673 233
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 625 657	1 461 062
Konto for skattetrekk-bundne midler		29	29
Sum omløpsmidler		2 307 904	2 179 583
SUM EIENDELER		9 734 118	9 623 176

Balanse for Holtet Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital		-240 103	-1 243 143
Sum egenkapital	9, 10	-234 003	-1 237 043
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 212 922	8 068 178
Borettsinnskudd	12	2 135 000	2 135 000
Sum langsiktig gjeld		9 347 922	10 203 178
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		618 203	654 527
Påløpte renter		1 996	2 513
Sum kortsiktig gjeld		620 199	657 040
Sum gjeld		9 968 121	10 860 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 734 118	9 623 176

Holtet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ann-Charlott Gulbrandsen
Styreleder

Pia Merethe Olsen
Styremedlem

Håvard Ebeltoft
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	1 522 543	1 586 402
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 003 039	831 516
Tilbakeføring avskrivninger	17 379	17 379
Avdrag lån	-855 256	-912 754
Årets endring av disponible midler	165 163	-63 859
Disponible midler	1 687 705	1 522 543
Omløpsmidler	2 307 904	2 179 583
Kortsiktig gjeld	-620 199	-657 040
Disponible midler	1 687 705	1 522 543

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Søppelcontainere 7 stk.	Brannvarslere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	217 125	65 230
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	217 125	65 230
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	103 134	58 707
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	113 991	6 523
Årets avskrivninger :	10 856	6 523
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :	20	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	610 537	502 215
6603 Vedlikehold uteområde	106 885	130 375
6609 Egenandel forsikring	12 000	10 000
Sum	729 422	642 590

Vedlikehold bygning: Slutfaktura gavelvegger, byttet sikring, diverse materialer for kompost, reparasjon av kum, maling til bygg, arbeid på pipe, reparasjon av dører på boden og røykvarslere.

Vedlikehold uteområde: Vaktmestertjenester uteområde, vedlikehold av grøntareal og justering av sensor på utelys.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	825	300
6490 Leie Container	16 765	0
6500 Verktøy og redskap	598	0
6550 Driftsmateriell	529	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	750
6800 Kontorrekvisita	1 308	0
6860 Kurs og konferanser	1 000	0
7400 Kontingent	4 634	4 619
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 584	2 452
7771 Diverse purregebyr og renter	-490	-1 060
7790 Andre driftskostnader	2 875	0
7875 Tap på felleskostnader	-15	-9
Sum	35 612	8 927

7790 Andre driftskostnader: Julegrantenning, innkjøp av to termoser, servering på generalforsamling, varer til vaffelrøre og diverse til styremøte.

Note 7 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1973	7 305 699
Sum	7 305 699

Tomtene med Gnr. 1050 og Bnr. 102, 152,153 og 171 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 1973. Tomtene inngår i kostpris bygninger.

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

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	618 203	673 233
Sum	618 203	673 233

Note 9 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-1 237 043	-2 068 559
Årets resultat	1 003 039	831 516
Egenkapital 31.12.	-234 003	-1 237 043

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366380772	12135026830	12132141779
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2015
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.06.2036	30.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	11 425 000	2 600 000
Lånesaldo 01.01:	930 907	6 915 160	222 111
Avdrag i perioden:	31 833	601 312	222 111
Lånesaldo 31.12:	899 074	6 313 848	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	9	132 972	1 196 748
	2	129 919	259 838
	22	126 593	2 785 046
	8	124 849	998 792
	20	98 625	1 972 500

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

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1973 kr 2 135 000.

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

Resultat og balanse med noter for Holtet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Holtet Borettslag

Styreleder	Ann-Charlott Gulbrandsen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Pia Merethe Olsen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Håvard Ebeltoft (sign.)	06.03.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Holtet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtet Borettslag som viser et overskudd på kr 1 003 039. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 6. mars 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtet Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 20

Antall fullmakter: 14

Antall stemmeberettigede: 34

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 3

Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Jolanta Reitan og Turid Eliassen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Innkomne saker

3.1 Fra andelseier: måling av støy

Kristine Skjøren foreslår: Styret skulle jobbe videre med saken 2022. Hva ble resultatet og når ble det målt ? Støygjerde som var planlagt for mange år siden: styret skulle jobbe videre med saken 2022 . Er dette gjort ? Hva er resultatet ?

Styrets innstilling: Ny støymåling blir ikke utført fordi området er i 30-soner.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt til orientering.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ord. generalforsamling 2024 til ord. generalforsamling 2025.

Forslag fra styret:----- Forslag fra valgkomiteen:

Til styreleder: 40.000,- ----- 30.000,-

Til hvert styremedlem: 20.000,- ----- 15.000,-

Til hvert varamedlem: 5.000,- ----- 5.000,-

Styrets forslag fikk 23 stemmer. Valgkomiteens forslag fikk 11 stemmer.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt, totalt kr. 90.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Gunnar Borg Jonsson er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ann-Charlott Gulbrandsen

Andre forslag: Gunnar B. Jonsson.

Ann-Charlott Gulbrandsen fikk 19 stemmer. Gunnar B. Jonsson fikk 15 stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Ann-Charlott Gulbrandsen

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Joakim Kristiansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Pia Olsen

Andre forslag: Edvart Gundersen.

Edvart Gundersen fikk 15 stemmer. Pia Olsen fikk 19 stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Pia Olsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Edvart Gundersen og Thomas Hagen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Håvard Ebeltoft og Marianne Bråthen.

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Ebeltoft og Marianne Bråthen.

5.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Marianne Braathen og Pia Olsen

Valgkomiteens innstilling: ingen.
Forslag: Edvart Gundersen og Thomas Hagen.

Vedtak:

Valgt ble: Edvart Gundersen og Thomas Hagen.

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

Vedtak:

Delegat: Ann-Charlott Gulbrandsen

Varadelegat: Pia M. Olsen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 03.04.2025.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)

Turid Eliassen, protokollvitne (sign.)

Jolanta Reitan, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtet Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen.

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 11

Antall fullmakter: 6

Antall stemmer: 17

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 1

Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Dine Søyteide og Kristine Skjøren

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: endre vedtekter vedr. gjerder

Styret foreslår å endre ordlyden i borettslagets vedtekter punkt 6-4 (4).

Dagens ordlyd: "Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om oppsetting av gjerde på følgende vilkår:
Andelseier må sende søknad til styret med en beskrivelse på hvor gjerdet skal settes opp. Gjerdet skal være ca 70 cm høyt, bordene 10 cm brede og mellomrommet er ca 4 cm. Gjerdet skal være hvitmalt. Kledningsbordene på gjerdet skal vende ut. For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2. (Vedtatt 2018)"

Forslag til ny ordlyd, endringen er markert i fet skrift:
"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om oppsetting av gjerde på følgende vilkår:
Andelseier må sende søknad til styret med en beskrivelse på hvor gjerdet skal settes opp. **Gjerdet skal ha en maks høyde på 120 cm. Farge skal være nøytral tre eller hvitt.** Kledningsbordene på gjerdet skal vende ut. For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2."

Endring av vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 6-4 (4) endres til ovenstående forslag til ny ordlyd. Enstemmig vedtatt.

4.2 Fra styret: endre fellesareal i 4-mannsboligene

Styret foreslår å sette opp nye boder til hver leilighet i fellesarealet i kjellerne til 4-mannsboligene. Hver leilighet i 4-mannsboligene har en bod hver, men disse er veldig små og lite brukervennlige.

Arealet som er tiltenkt å bruke til de nye bodene, brukes i dag til oppbevaring av rot og søppel. Vi bruker mye tid på dugnader og mye penger på å rydde dette problemet.

De nye bodene vil få bedre plass til oppbevaring, og oppbevaring utenom vil ikke være tillatt, med unntak av redskaper til felles bruk.

Vi har hatt snekker på befaring, og fått tilbud om å sette opp 18 stk boder til 172 800 kr.

Forslaget gjelder endring av fellesareal og krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å engasjere en snekker til å sette opp 18 boder, fordelt på 4 i hver 4-mannsbolig, innenfor en kostnadsramme på kr. 200.000,-. Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag:
Til styreleder: kr. 40.000,-
Til hvert styremedlem kr. 20.000,-
Til hvert varamedlem kr. 5.000,-

Vedtak:

Til styreleder: kr. 40.000,-
Til hvert styremedlem kr. 20.000,-
Til hvert varamedlem kr. 5.000,-

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Håvard Ebeltoft er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Dine Sømteide.

I tillegg har Marianne Braathen sagt seg villig til å stille til valg. Andre forslag: ingen

Dine Sømteide fikk 7 stemmer, Marianne Braathen fikk 10 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Braathen

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Marianne E. Braathen og Jolanta Reitan er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Jolanta Reitan, Dine Sømteide. Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Jolanta Reitan og Dine Sømteide

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Edvart Gundersen og Thomas Hagen er på valg.

Forslag: Edvart Gundersen og Thomas Hagen

Vedtak:

Valgt ble: Edvart Gundersen og Thomas Hagen

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

Vedtak:

Delegat: Ann-Charlott Gulbrandsen

Varadelegat: Pia Merethe Olsen

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Holtet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karine Torstensen (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Karine Torstensen (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Dine Sømteide (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Kristine Skjøren (sign.)	26.03.2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Holtet Borettslag tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Skjeberg adm.bygg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10

Antall fullmakter: 8

Antall stemmeberettigede: 18

I tillegg møtte

Medeiere/andre:

Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Kristine Skjøren og Edvart Gundersen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem for 1 år

Hervin Oddone har trukket seg fra styret, og det må velges et nytt styremedlem for hans restperiode.

Valgkomiteens innstilling: Håvard Ebeltoft

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Ebeltoft

Jolanta Reitan ble valgt som varamedlem 2.

3. Godtgjøring til avgåtte styremedlemmer

Forslag: Det utbetales honorar for 47 dager til Hervin Oddone basert på satsen for styremedlemmer som ble vedtatt på ordinær generalforsamling i år.
 $20000/365*47= 2575,-$

Andre forslag: ingen

Vedtak:

2575,- ble vedtatt i honorar til Hervin Oddone for perioden fra ordinær generalforsamling til ekstraordinær generalforsamling.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll ekstraordinært møte for Holtet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karine Torstensen (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Karine Torstensen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Kristine Skjøren (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Edvart Gundersen (sign.)	20.05.2025

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

1051/153

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holtenga 1, 1740 Børgenhaugen.			51	15	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
nybygg	(hybelhus (1))	17.8.1971	dato 11.2.1972	sak	36/72
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Holtet Borettslag v/S.borg og Omegn N.B.L., St.Mariøgt. 79, S.borg.					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
N.B.L., Østfoldkontoret,		Helliget. 61, 1700 Sjøborg.			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Hol-Ste-Ny,		1652 Torp.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Stjøberg, den 1. okt. 1973.

bygnings sjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 bygge løyvemyndighet

Øvrenn G. Wallin
 byggekontrollør.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holtenga 2, 1740 Bergenhaugen.			51	16	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
nybygg	hybelhus (2)	17.8.1971	dato	11.2.1972	sak 96/72.
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Holtet Borettslag v/S.borg og Omegns B.B.L., St.Marlegt. 79, S.borg.					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
N.B.B.L., Østfoldkontoret, Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Hol-Sta-Ny,		1652 Torp.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 4.6.1973.

bygnings sjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Svenn G. Wallin.
byggekantroller.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holtenga 3, 1740 Bergenhaugen.			51	16	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	hybelhus(3)	17.8.1971	dato	11.2.1972	sak 36/72
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Holtet Borettslag v/S.borg og Omegns B.B.L., St.Matlegt. 79, S.borg.					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
N.B.B.L., Østfoldkontoret, Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Hol-Sta-Ny ,		1652 Torp.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 25. juni 1973.

bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Svenn G. Wallin
byggekonsjef.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Holtenga 4, 1740 Børgenhaugen.		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			51	16	
Arbeidets art nybygg	Byggets art (hybelhus(4))	Søknadens dato 17.6.1971	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 11.2.1972 sak 36/72		
Byggherrens navn Holtet Borettslag v/B.borg og Omegns B.B.L., St.Marilegt. 79, Sarpsborg.		Adresse		Telefon	
Anmelderens navn N.B.B.L., Østfoldkontoret, Bølløgt. 61, 1700 Sarpsborg.		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Hol-Sta-Ny,		Adresse 1652 Torp.		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

.....
Skjeberg, den **17. sept. 1973.**

.....
bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Svenn G. Wallin
byggekonsjeller.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holtenga 5, 1740 Bergenheugen.			51	16	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	hybelhus(5)	17.8.1971	dato 11.2.1972	sak 36/72	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Holtet Borettslag v/S.borg og Omegns B.B.L., St. Marlegt. 79, S.borg					
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
N.B.B.L., Østfoldkontoret, Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.					
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Hol-Sta-Ny,		1652 Torp.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

.....**Skjeberg,**..... den **4.6.1973.**.....

.....
bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggebyvemyndighet

Svenn G. Wallin
byggekontrollør.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

1051/153

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holtenga 6,7 og 8, 1740 Bergenhaugen.			51	16	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	(eneboliger)	17.8.1971	dato	11.2.1972	sak
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Holtet Borrettslag v/S.borg og omegns B.B.L., St. Mariegt. 79, S.borg.					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
N.B.B.L., Østfoldkontoret, Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Hol-Sta-Ny,		1652 Torp.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 4. april 1973.

bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjefmyndighet

Svenn G. Wallin
byggekontrollør.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

1051/153

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holtenga 9,10 og 11, 1740 Bergenhaugen.			51	16	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
nybygg	kjedehus (A 1)	17.8.1971	dato	11.2.1972	sak
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Holtet Borettslag v/S.bo.g og omegne B.B.L., St. Mariegt. 79, S.borg.					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
N.B.B.L., Østfoldkontoret,		Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Hol-Ste-Ny,		1682 Torp.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 5. mars 1973.

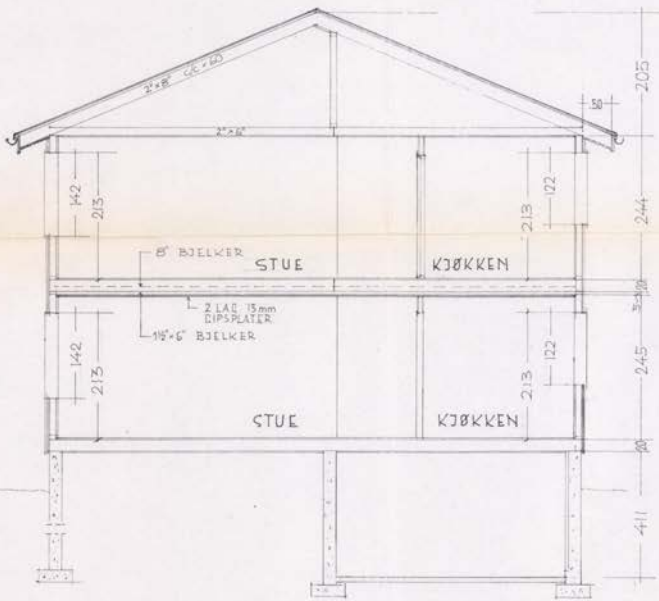
bygningsjefen

Sendes:

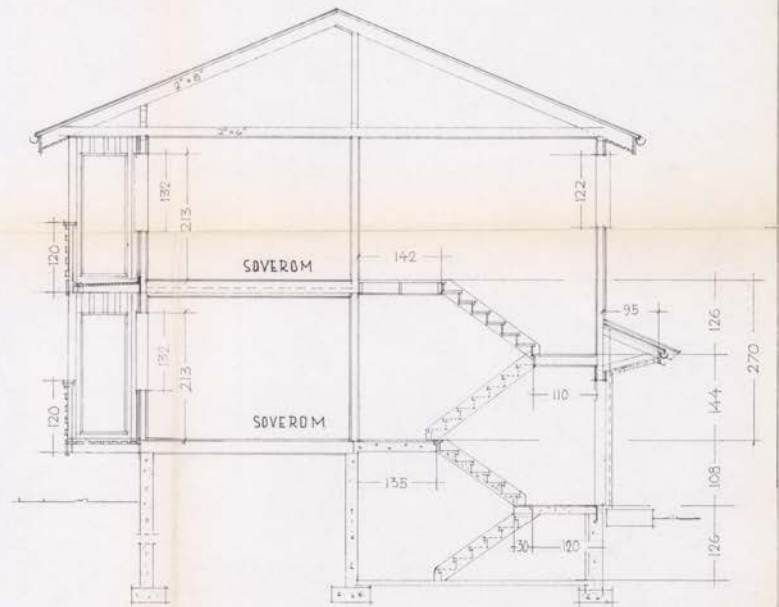
- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Svenn G. Wallin
byggekontrollør

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



SNITT I.



SNITT II.

Godkjent. Skjoberg Bygningråd
23/3 1922. Sak nr. 96/22

HYBELHUS

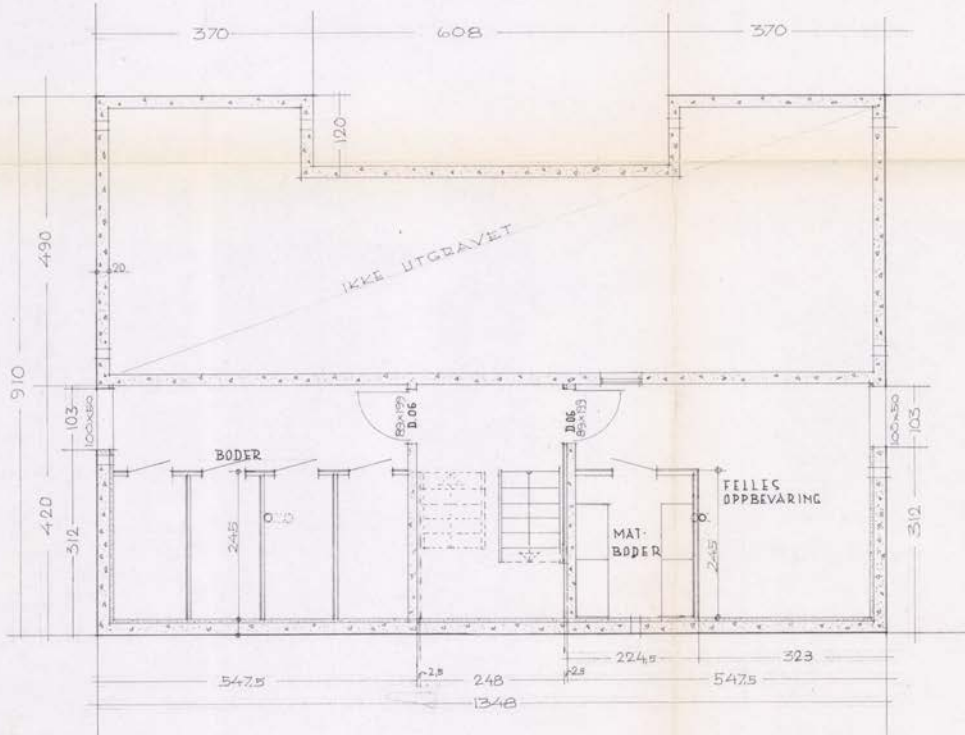
UPPER GIVER: S. BORG OG DMECN BBL

HOLTET, SKJEBERG.

REGNET 21.1.72
SIGN: C. SH.

TEGN. TITEL: SNITT

MÅL 1: 50	RETTET	DAT
TEGN. NR.	REGNET 21.1.72	Ø. 7019-04
SIGN: C. SH.		



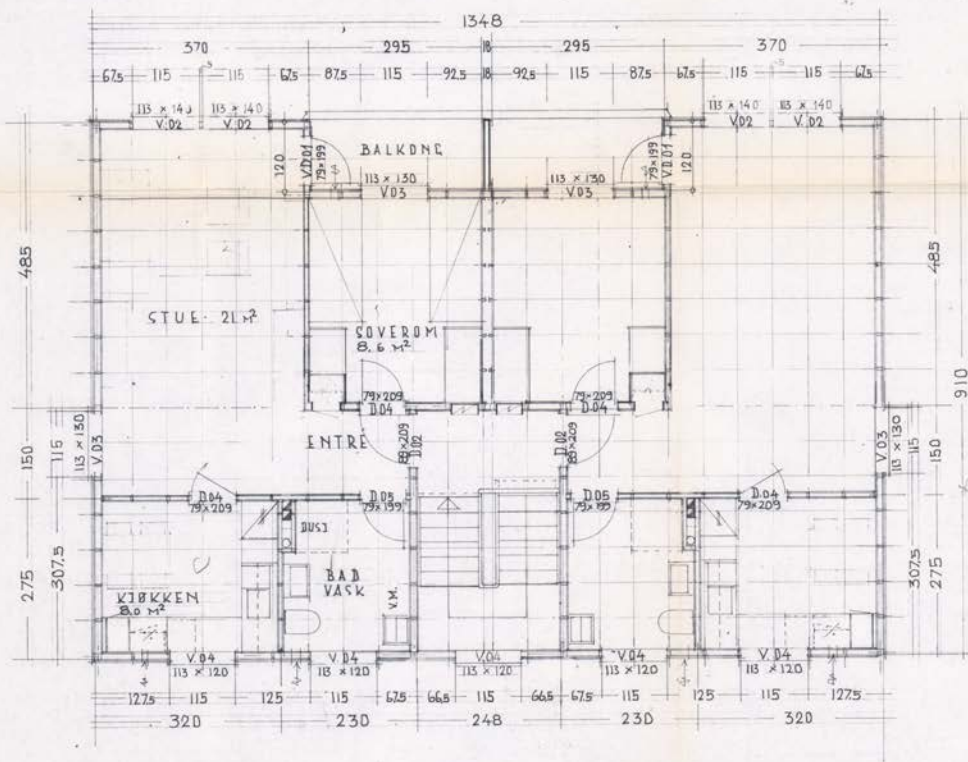
HYBELHUS

OPPD. GIVER
S. BORG OG OMEGN
B. B. L.

HOLTET
SKJEBERG

MSBL. AL. WIKEL. ROTTSTREK. 1:50
ØSTFOLDKONTOR
PILLYGT BT S. 8042

TEGN. TITEL	KJELLER	NETTET	DATE
TEGN. NR.		TEGN. NR.	
SGN.	D. SK.	Ø.7019-01	



Godkjent. Skjoberg Bygningssak nr. 23/13 1972. Saknr. 96/72

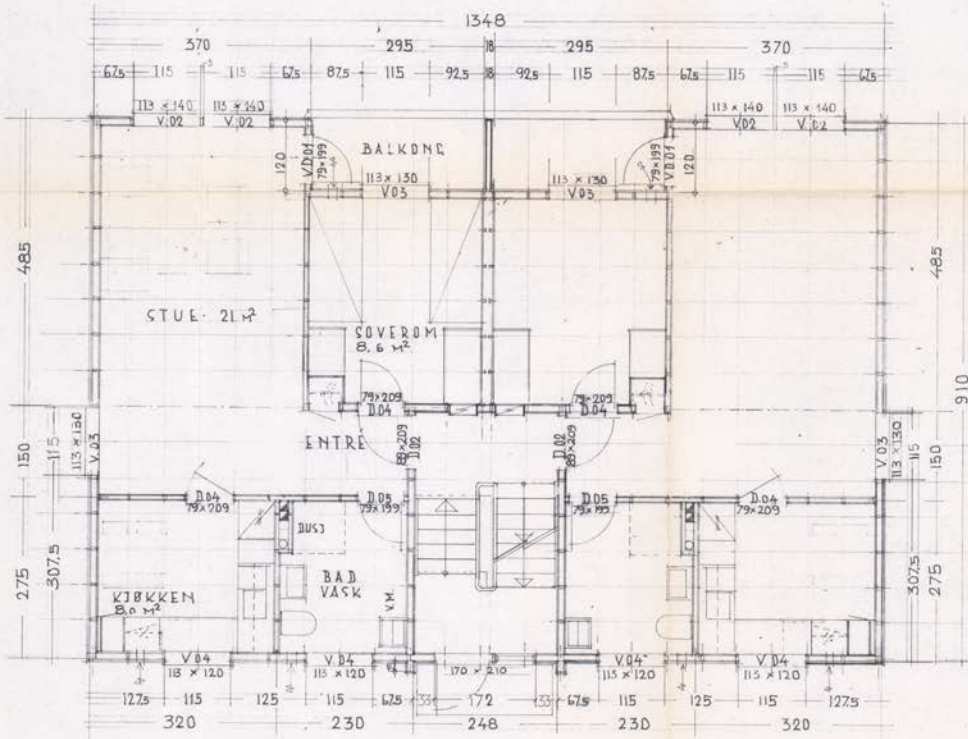
HYBELHUS

OPFOR. GIVER: S.BORG OG OMEGN B.B.L. TEGN. TITEL: 2. ETASJE

HOLTET, SKJEBERG

NO. AL. NORSKE BYGNETEKNISKE INSTITUTT PÅ ST. PØLSEN TRONDHEIM TEL. 01. 80 40

TEGN. NR.	11172	RETTET	DATE
SKALA	1:50		
BYGNETEKNISKE	311172		Ø. 7019-03
BYGN. C. ST.			



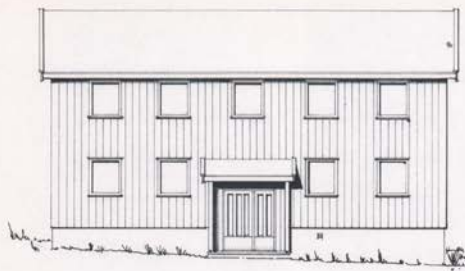
HYBELHUS

OPFOR. GIVER
S.BORG OG OMEGN B.B.L.

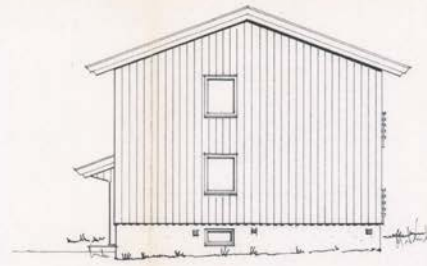
TEGN. TITEL
1. ETASJE

HOLTET,
SKJEBERG.

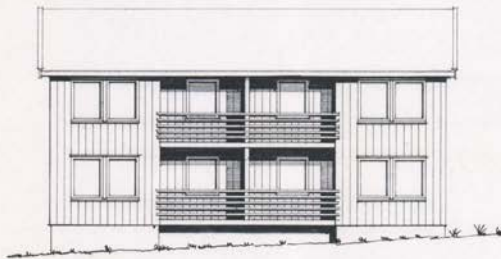
1:50	HOTTET	DATE
31.1.72	BYGN. NR.	
6.9.	Ø. 7019-02	



MOT ØST



MOT NORD [SPEILV. MOT SYD]



MOT VEST

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
27.3.1972, Sak nr. 96/72

HYBELHUS

OPPD. GIVER
S. BORG OG OMEGN
B.B.L.

TEGN. TITEL
FASADER

HOLTET
SKJEBERG

NØB. L. A. R. S. I. E. K. S. A. S.
ØSTFOLDKONTOR
FELLYGT. BY S. BORG

MÅL: 1:100
TEGNET 31.1.72
SOM. C. St.

NETTET
GATE
TEGNET
Ø.7019-05

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	Holtenga 3	H0102	1051/153	66	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TØNSBERG INGRID KATHRINE 260398*****	Eiendomsrett 1/1	Holtenga 3 1739	Bosatt

Vegadresse: Holtenga 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
9	145896002		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1973

9: Bygning 145896002: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.01.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	286
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	286
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1973	13.11.1995

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	118	0	118	0	0	0
H01	2	118	0	118	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

Borettslag

Navn	Holtet Borettslag	Org.nr	948631997
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	11

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1051/153	10483.2	
Grunneiendom	1051/171	427.7	
Grunneiendom	1050/102	6818.4	
Grunneiendom	1051/152	15461	

Eiendom	3105 1051/153		
Utskriftsdato	26.03.2026	Antall datasett	17

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

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

4 Berørte datasett

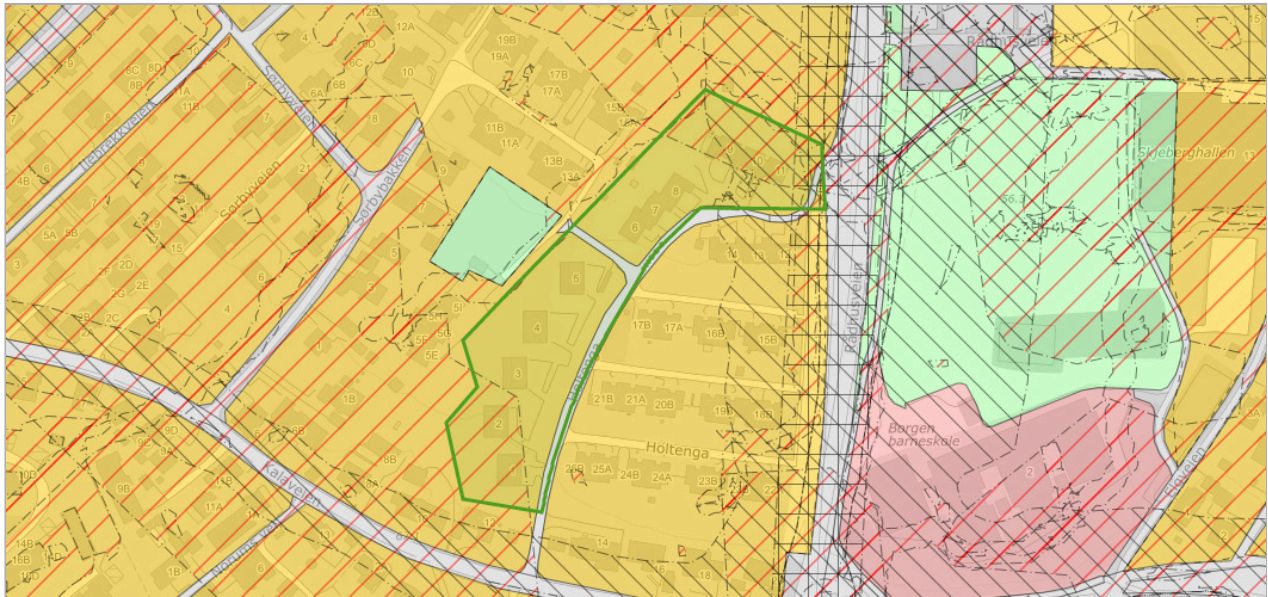
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ VERNEVERDIVURDERING

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformål/Område - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformål/Område - Tjenesteyting - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformål/Område - Grønnstruktur	Grønnstruktur
KpArealformål/Område - Friomsråde - Nåværende	Friomsråde - Nåværende
KpArealformål/Område - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpArealformål/Område - Veg - Nåværende	Veg - Nåværende
KpArealformål/Område - Parkering - Nåværende	Parkering - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpFareSone	Flovmfare
KpStaySone	Red sone iht. T-1442
KpGjennomføringSone	Gul sone iht. T-1442
KpBåndleggingSone	Krav om felles planlegging
KpDetaljeringsSone	Båndlegging etter andre lover - Nåværende
KpBestemmelseOmråde	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStayGrense	Faresone grense
KpGjennomføringGrense	Staysonegrense
KpBåndleggingGrense	Gjennomføringgrense
KpDetaljeringsGrense	Båndlegginggrense
KpBestemmelseGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(2010) Veg	2

Bestemmelseområde

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

Båndleggingszone

Arealbruksstatus	Båndlegging
------------------	-------------

(1) Nåværende	(740) Båndlegging etter andre lover
---------------	-------------------------------------

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	6
(320) Flomfare	H320_aksomhet overvann	1
(310) Ras- og skredfare	H310_Aksomhet kvikkleire	1
(320) Flomfare	H320_aksomhet flom	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

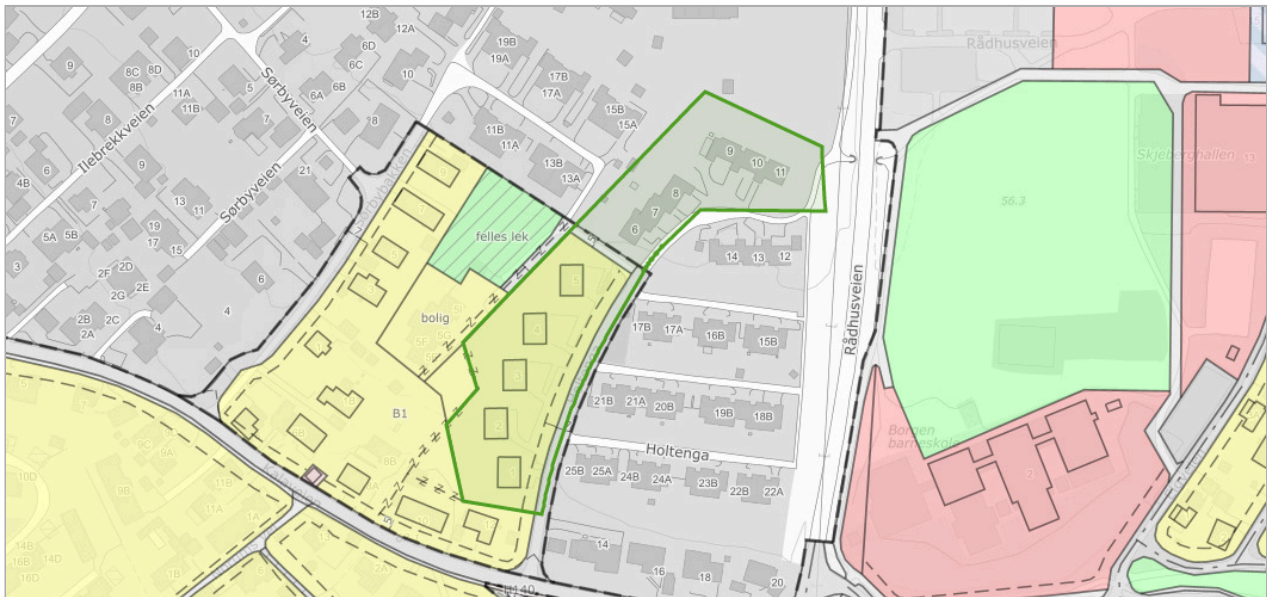
	Svært stor
	Stor
	Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Bygeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Offentlig undervisning
	Offentlig administrasjon
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Forretning/kontor
RbFormålOmråde - Spesialområder	Kommunalteknisk virksomhet
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn grøntareal
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse frittliggende
RpSikringSone	Frisikt
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Eiendomsgrænse oppheves
	Byggegrænse
	Eksisterende bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Måtelinje avstandslinje
	Måtelinje avstandslinje symbol

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
26018	Sørby	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26018)

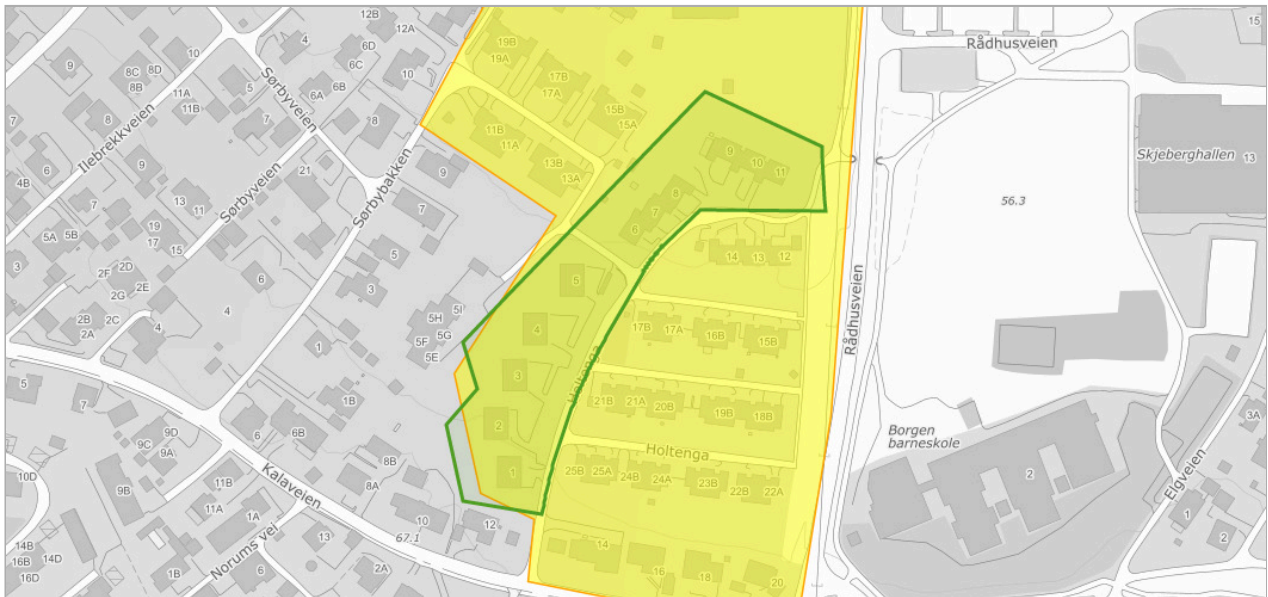
Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B1	(110) Boliger	-

-	(320) Gang-/sykkelvei	-
Kjørevei	(310) Kjørevei	-
B2	(110) Boliger	-
B3	(110) Boliger	-

VERNEVERDIVURDERING


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



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Tegnforklaring

 Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark

[Faktaark \(pdf\)](http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf) (<http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf>)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1051	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holtenga 3, 1739 BORGENHAUGEN								

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
Plantype	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	<p>Delareal 9 750 m² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Delareal 733 m² Arealbruk Veg,Nåværende</p> <p>Delareal 207 m² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare</p>

Delareal	1 857 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	10 483 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat foretting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	449 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	414 m ²
KPHensynsonenavn	H740_Kraftnett
KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
Delareal	1 605 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	1 744 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet flom
KPFare	Flomfare
Delareal	28 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26018																												
Navn	Sørby																												
Plantype	Eldre reguleringsplan																												
Status	Endelig vedtatt arealplan																												
Ikrafttredelse	21.06.1990																												
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1698/26018%20Bestemmelser%2C%20datert%2022.03.1990%2C%20revidert%2030.05.1990.pdf																												
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>7 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B1</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>162 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>504 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 368 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B2</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>4 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B3</td> </tr> </table>	Delareal	7 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	B1	Delareal	162 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei	Delareal	504 m ²	Formål	Kjørevei	Feltnavn	Kjørevei	Delareal	5 368 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	B2	Delareal	4 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	B3
Delareal	7 m ²																												
Formål	Boliger																												
Feltnavn	B1																												
Delareal	162 m ²																												
Formål	Gang-/sykkelvei																												
Delareal	504 m ²																												
Formål	Kjørevei																												
Feltnavn	Kjørevei																												
Delareal	5 368 m ²																												
Formål	Boliger																												
Feltnavn	B2																												
Delareal	4 m ²																												
Formål	Boliger																												
Feltnavn	B3																												



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1051/153
Adresse: Holtenga 3
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1500



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


















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SØRBY

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Boligområder
- ☞ Trafikkområde
- ☞ Kommunal teknisk virksomhet : TRAFØ
- ☞ Felles leikeområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Skjeberg kommunestyre 21.06.1990.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **22.03.1990**

Revidert: **06.04.1990, 30.05.1990**

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

- 2.1 Boligområder
- 2.2 Kommunalteknisk virksomhet: TRAFØ
- 2.3 Felles leikeområde
- 2.4 Trafikkområder

2.1. BOLIGOMRÅDER

På områdene B1, B2 og B3 kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer og kan i tillegg ha underetasje der dette er naturlig. Bebygd areal på hver tomt skal ikke overstige 40 %.

Bebyggelsens plassering i forhold til veg og annen bebyggelse er vist med byggegrenser. Der det er vist på planen, kan bebyggelsen plasseres nærmere nabogrensa enn 4 m.

Område B3 skal ha adkomst via gangvei fra Holtenga.

2.2. KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET TRAFØ

Området skal benyttes til TRAFØ-kiosk.

Kiosken skal stå minimum en meter fra regulert vei.

2.3. FELLES LEIKEOMRÅDE

Område F skal nyttes som felles leikeområde for beboerne i Holtenga Borettslag og for beboerne innenfor planområdet.

2.4. TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene skal opparbeides med kjørevei og gang/sykkelvei som vist på planen.

3. FELLES BESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfesta, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1051/153
Adresse: Holtenga 3
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



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. Veggglamper, 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 kontraktsignering 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 bruktbolig. 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: Holtenga 3
1739 BORGENHAUGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt**Telefon:** 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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