

aktiv





Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 62 594,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 913 984,-
Felleskostn.: Kr 5 095,-
Selger: Madelen Lindgård Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 67/74 kvm
Tomtstr.: 18708 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2082, bnr. 79
Andelsnr.: 157
Oppdragsnr.: 1109260038

3- roms toppleilighet med fantastisk utsikt og gode solforhold fra to terrasser - Garasjeplass

Velkommen til denne 3-roms andelsleiligheten i Skogholtet 23, Yven, Sarpsborg. Leiligheten ligger i Hannestad Terrasse Borettslag, et attraktivt område med gangavstand til skoler, barnehager, butikker og offentlig transport. Området byr på flotte friarealer og et rolig bomiljø, perfekt for familier og naturelskere.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har et bruksareal på 74 m². Den inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Badet ble oppgradert i 2010, og innvendige overflater er nylig pusset opp. Leiligheten har to terrasser, én sydøstvendt og én nordvestvendt, begge på ca. 7 m². Det følger med en bod i kjeller og fast garasjeplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, 2 soverom, bad, kjøkken og og stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18708 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor fellestomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap, og utearealene er dels pent opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er felles uteplasser med lekeapparater, sitteplasser og griller, og trafikkarealer og gangarealer er asfaltert. Ellers er det større arealer med naturtomt, skogsbunn, bar- og løvtrær og fjell i dagen. Tomten består av 4 parseller med gnr 2081, bnr 226, gnr 2082, bnr 52, 79 og 80, og har et areal på til sammen 66.249 kvm.

Beliggenhet

Skogholtet 23 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Hannestad, med en luftig og tilbaketrukket beliggenhet i Hannestad terrasse borettslag. Området er kjent for sitt grønne preg, gode solforhold og en behagelig avstand til trafikk og støy, samtidig som du har enkel tilgang til det du trenger i hverdagen.

Her bor du med kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter, skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen både praktisk og effektiv. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig i nærområdet, og med rask adkomst til hovedveinettet er det enkelt å komme seg til både Sarpsborg sentrum og omkringliggende områder.

For deg som setter pris på natur og rekreasjon, finnes det fine turmuligheter i nærområdet, med grønne omgivelser og stier som innbyr til både rolige spaserturer og mer aktive dager. Beliggenheten passer like godt for deg som ønsker en fredelig hverdag, som for deg som vil ha nærhet til byens fasiliteter.

Dette er en beliggenhet som gir deg det beste fra to verdener, roen fra et etablert boligområde og nærheten til alt du trenger i hverdagen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggem te

Boligblokken er oppført i 1972.

Bygningen er antatt fundamentert med betong til fjell eller stedlige masser.

Grunnmuren antas å være av betong.

Ytterveggene er antatt oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, med utvendig liggende kledning.

Taket er en flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg eller takfolie.

Etasjeskillerne er av betong.

Vinduene har 2-lags isolerglass, og entrédøren er lyd- og brannklassifisert.

Balkongd rene har også 2-lags isolerglass.

Leiligheten har en sydøstvendt og en nordvestvendt terrasse i betongkonstruksjon.

Begge har betonggulv og rekkverk utformet som blomsterkasser.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 3. etasje > bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er positivt. Ved endret bruk kan det imidlertid oppstå økt risiko for fuktskader eller redusert tilstand.

- Våtrom > 3. etasje > bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk

kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

- Våtrom > 3. etasje > bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

- Våtrom > 3. etasje > bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 3. etasje > bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ingard Langsholt, 2010

Beskrivelse: Dokumentasjon finnes hos Ingard Langsholdt. Gjort av tidligere eier.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Storm, 2025

Beskrivelse: Byttet sikringsskap i regi av borettslaget.

30. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

34. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Det er fliser og belysning over benkeplaten, og innredningen har takhøye overskap. Hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombinert kjøøl/frys og oppvaskmaskin er integrert. Eier opplyser at oppvaskmaskinen er noe ustabil, og det mangler håndtak til fryseskabet. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er husbrannslange i kjøkkenskap.

Bad

Badet har naturlig ventilering.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malt betong.

Takhøyden er målt til 2,38 m. Det er pusset opp innvendige overflater i stue, begge soverom og gang. Det er skiftet gulv, satt inn nye lister, og satt opp gipsplater som er sparklet og malt.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Sentralt varmtvannsberedning.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Husbrannslange i kjøkkenskap.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

- Integrerte hvitevarer på kjøkken følger boligen ved salg.

Forsikringselskap og Polisenummer

Protector Forsikring Asa, polisenummer 3005595

Radonmåling

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

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektrisk gulvvarme på bad. Fant ikke informasjon om oppvarming i andre spesifikke rom.

Informasjon om strømforbruk

Boligens strømforbruk er oppgitt til å være 7 200 kroner per år.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

62 594 (Andel av fellesgjeld)

2 912 594 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 913 984 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 922 884 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 925 684 (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 632 157 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 528 626 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.

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

- Totalbeløp felleskostnader: 5 094.75 kr pr. md.
- Varmt vann: 162.00 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 932.75 kr pr. md.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Kostnader for varmtvann beregnes ut fra antall medlemmer i husstanden og faktureres sammen med fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 095

Andel Fellesgjeld

Kr 62 594

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2026

Andel fellesformue

Kr 42 592

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hannestad Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

953546795

Andelsnummer

157

Om borettslaget

Hannestad Terrasse Borettslag, med organisasjonsnummer 953546795, ligger i Sarpsborg kommune og består av 272 andelsleiligheter. Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets hjemmeside er www.hannestadterrasse.no.

Vedtatte saker:

- Forslag om varmpumpe som godkjent hoved varmekilde ble ikke godkjent.

Pågående saker:

- Planlagte vedlikeholdsarbeider i 2025: Oppgradere hovedtavler til automatsikringer, oppgradere sikringsskap og nødstrømsaggregat i tilfluktsrommet, installere ny belysning - samt gjennomgå og erstatte nødvendig utstyr tilhørende tilfluktsrom, oppgradere styringssystemet til garasjeportene, utbedre terrassegulv og skillevegger

(fortsettelse).

- Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Ny kantstein utenfor øvre blokkrad, platåtrapper skiftes ut, nye vinduer i gavler, male trepanel terrasser, male terrassekasser, male trepanel langfasade garasje, male lekter i tak (3. etasje), asfaltere veier foran blokkradene.
- Styret utarbeider ny vedlikeholdsplan fra 2026.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11466849-30, Husbanken

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-04-2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 01-04-2026: kr 285085

Andel av saldo: kr 1134.63

(siste termin 01-11-2034)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 11466849-10, Husbanken

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-04-2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 01-04-2026: kr 1560535

Andel av saldo: kr 6146.66

(siste termin 01-11-2034)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94867049953, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01-04-2026: 5.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 124

Saldo per 01-04-2026: kr 14021356

Andel av saldo: kr 55312.33

(siste termin 30-08-2036)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet.

Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel.

Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier.

Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 494 350,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (648 980,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene økte med 6 % fra 1.1.2025.

Honorar til valgkomiteen ble fastsatt til kr 20.000,-.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 7: Andre honorarer.

Sak 8: Ønske om varmepumpe.

Planlagte vedlikeholdsarbeider i 2025: Oppgradere hovedtavler til automatsikringer, oppgradere sikringsskap og nødstrømsaggregat i tilfluktsrommet, installere ny belysning - samt gjennomgå og erstatte nødvendig utstyr tilhørende tilfluktsrom, oppgradere styringssystemet til garasjeportene, utbedre terrassegulv og skillevegger (fortsettelse).

Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Ny kantstein utenfor øvre blokkrad, platåtrapper skiftes ut, nye vinduer i gavler, male trepanel terrasser, male terrassekasser, male trepanel langfasade garasje, male lekter i tak (3. etasje), asfaltere veier foran blokkradene.

Styret utarbeider ny vedlikeholdsplan fra 2026.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Dyrehold

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

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

forskrifter.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2082, bruksnummer 79 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 157 i Hannestad Terrasse Borettslag med orgnr. 953546795

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2082/79:

13.07.1972 - Dokumentnr: 304298 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0105 Gnr:2082 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 1131573 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2082 Bnr:79

01.01.2024 - Dokumentnr: 663573 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2082 Bnr:79

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.08.1973. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det

kunne utstedes ferdigattest: klargjøring av garsjer i nederste underetasje. Slik det ser ut i dag er de gjenstående arbeidene gjennomført uten at det er søkt om ferdiattest. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.1973.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Hannestad øst 2 (plan-ID 22012), som er en eldre reguleringsplan. I henhold til planen er eiendommen avsatt til formålene blokkbebyggelse, offentlig friområde, kjørevei, turvei, gang-/sykkelvei, anlegg for lek og anlegg for idrett og sport.. 14.03.1972

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 12 545 m² er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Eiendommen er også omfattet av bestemmelsesområde med navn BS_Lav-moderat fortetting.

Det er igangsatt planlegging for kommunedelplanen InterCity Fredrikstad Sarpsborg.

Eiendommen berøres av hensynssoner for flomfare (H320_Lavpunkt) og støy (H220_Veg og H210_Veg) i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, REGULERINGSPLAN, MULIGHET FOR

MARIN LEIRE

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

6 950 Fotograf

2 888 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar
4 950 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 114 988

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.04.2026



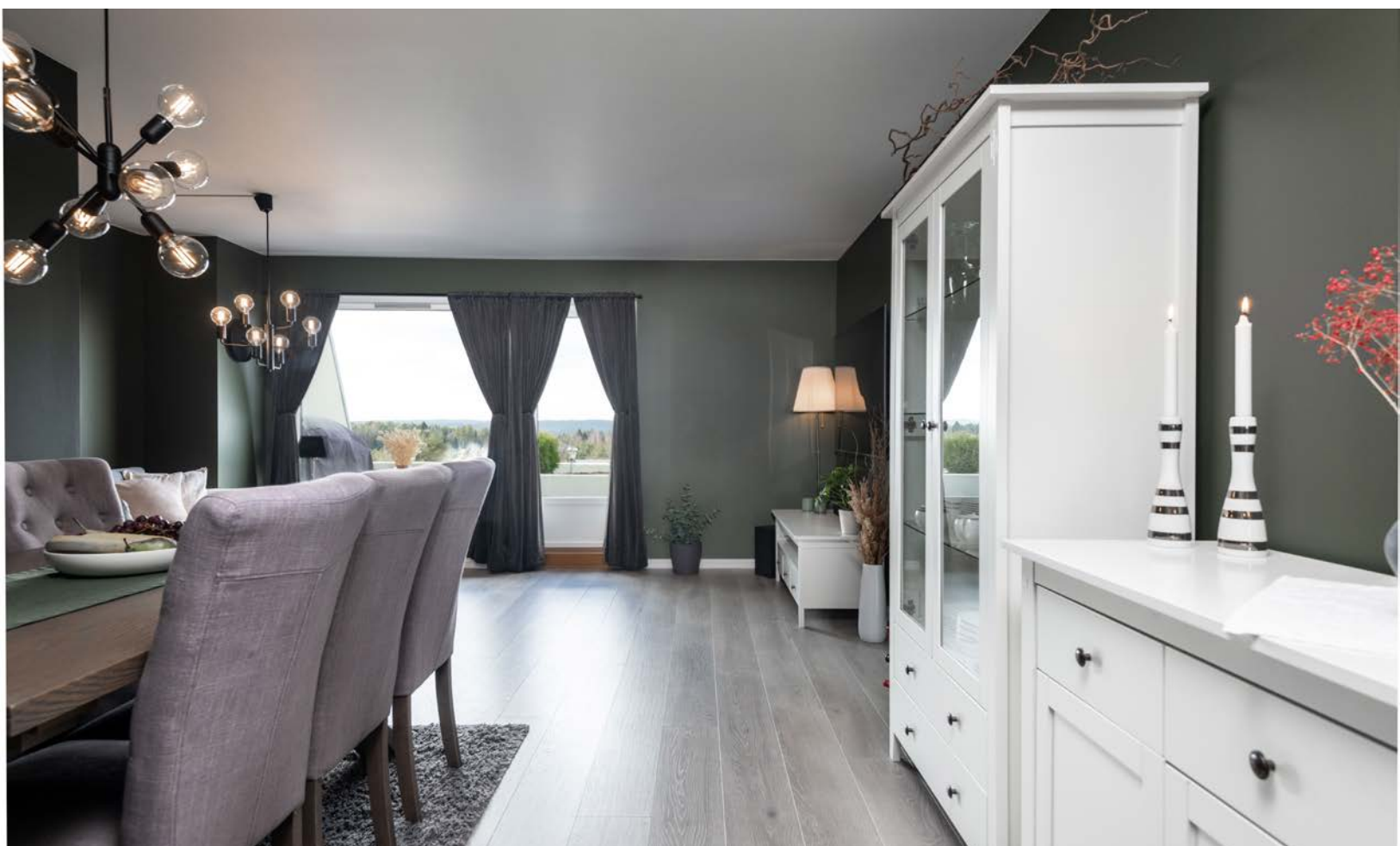
Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.


































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Skogholtet 23, 1715 YVEN

 SARPSBORG kommune

gnr. 2082, bnr. 79

Andelsnummer 157

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 13350-3142

Referansenummer: UC1046

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 funksjonsvikt 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

Bygningen ble bygget i 1972. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp innvendige overflater, stue, begge soverom og gang. Skiftet gulv, nye lister, satt opp gipsplater som er sparklet og malt.
- Skiftet dusjkabinett.

Opplysninger hentet fra egenerklæringsskjema.

Tidligere fikk baderommet pusset opp i 2010 av Langsholt Rør AS.

Andelsleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydøstvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Betonggulv. Rekkverk er blomsterkasse. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,64 m.

Nordvestvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Betonggulv. Rekkverk er blomsterkasse. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,53 m.

Boligblokk bygget i 1972. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Grunnmur antas å være av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med liggende kledning. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt til: 2,38 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater. Vegger med våtromsplater. Gulv med vinylbelegg, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

- Baderommet ble pusset opp av Langsholt Rør AS i 2010.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert platetopp, stekeovn, kombinert kjølfrys og oppvaskmaskin. Husbrannslange i kjøkkenskap.

- Eier opplyser i egenerklæringsskjema at oppvaskmaskinene er noe ustabil. Det mangler håndtak til frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

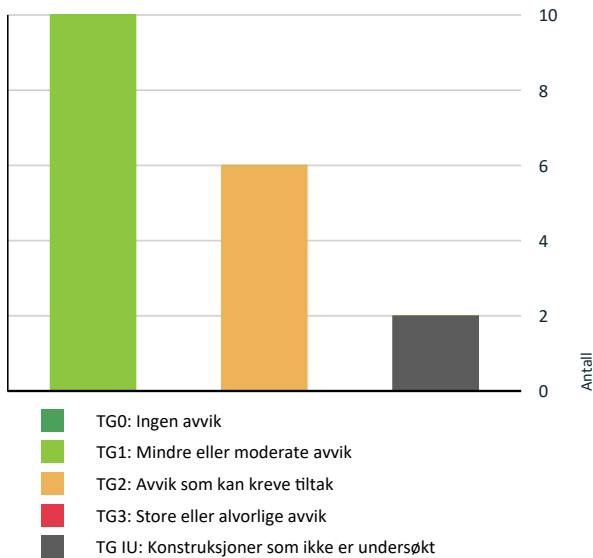
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noen tegninger, det er derfor ikke kontrollert om rommene er i bruk slik de er tilknyttet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdører med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøstvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Betonggulv. Rekkverk er blomsterkasse. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,64 m.

Nordvestvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Betonggulv. Rekkverk er blomsterkasse. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,53 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1972. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Grunnmur antas å være av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med liggende kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt til: 2,38 m.

- Pusset opp innvendige overflater, stue, begge soverom og gang. Skiftet gulv, nye lister, satt opp gipsplater som er sparklet og malt.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med våtromsplater. Gulv med vinylbelegg, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

- Baderommet ble pusset opp av Langsholt Rør AS i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med våtromsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er positivt. Ved endret bruk kan det imidlertid oppstå økt risiko for fuktskader eller redusert tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Ved endret bruk som medfører direkte vannpåkjenning på veggene, bør det vurderes fuktsikringstiltak for å unngå risiko for fuktskader eller redusert tilstand på overflatene.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med vinylbelegg og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

3. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg brukt som tettesjikt. Belegget er ført godt opp langs kanten.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkeleigheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

ⓘ TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integriert platetopp, stekeovn, kombinert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Husbrannslange i kjøkkenskap.

- Eier opplyser i egenerklæringsskjema at oppvaskmaskinene er noe ustabil. Det mangler håndtak til fryseskap.

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

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 forenklede 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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/67 m²

Andelsleilighet: Entré, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

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	2 900 000
---------------------------	-----------

Fradrag for andel felles gjeld	-	62 928
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi	2 850 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, makedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens markedssituasjon

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (inkl. garasje kr. 300,-)	Kr.	64 740
Vedlikeholdskostnader	Kr.	9 600
Strøm	Kr.	7 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	81 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 050 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi **Kr.** **900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **2 950 000**

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

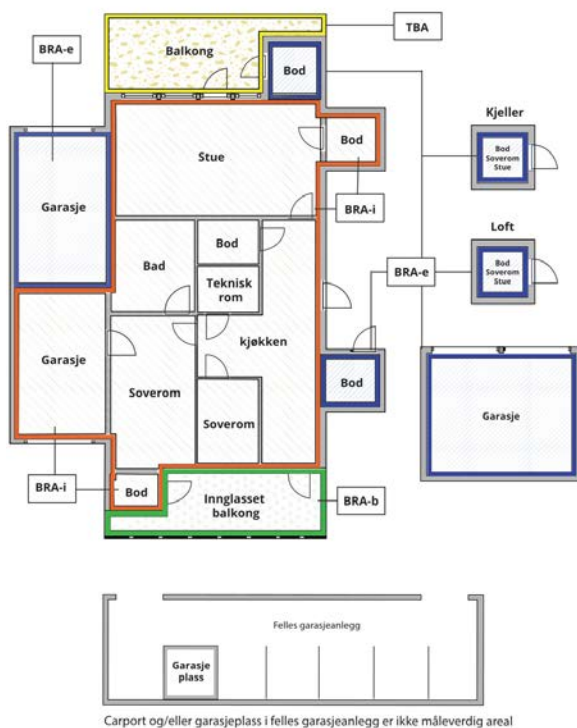
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	67			67	14
Kjeller		7		7	
SUM	67	7			14
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen tegninger, det er derfor ikke kontrollert om rommene er i bruk slik de er tilknyttet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Madelen Lindgård Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2082	79		0	18708 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogholtet 23, 1715 Yven

Hjemmelshaver

Hannestad Terrasse Borettslag, org.nr. 953546795

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Hannestad Terrasse Borettslag	953546795			Madelen Lindgård Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
157	62 928 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleilighet i Hannestad Terrasse Borettslag, som ligger på Hannestad, i tidligere Tune kommune. Borettslaget består av tilsammen 272 leiligheter fordelt på seks bygninger, og benytter OBOS eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Området forøvrig består hovedsakelig av eneboligbebyggelse oppført på 1970-tallet og senere, beliggende i nær tilknytning til friarealer. Hannestad barneskole og idrettsplass ligger i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til Tindlund ungdomsskole, barnehager, bussholdeplass og butikk, og avstanden til Sarpsborg sentrum er ca 4 km.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor fellestomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap, og utearealene er dels pent opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er felles uteplasser med lekeapparater, sitteplasser og griller, og trafikkarealer og gangarealer er asfaltert. Ellers er det større arealer med naturtomt, skogsbunn, bar- og løvtrær og fjell i dagen. Tomten består av 4 parseller med gnr 2081, bnr 226, gnr 2082, bnr 52, 79 og 80, og har et areal på til sammen 66.249 kvm.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN



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

Madelen Lindgård Hansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogholtet 23

1715 YVEN

3105-2082/79/0/0



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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Ingard Langsholt

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon finnes hos Ingard Langsholdt. Gjort av tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Storm

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringskap i regi av borettslaget.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Skogholtet 23 - Nabolaget Hannestadtunet-Langemyr - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hannestad øst Linje 4, 137	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	8 min 0.8 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	4 min 2.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	5 min 3.1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	7 min 4.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 4.7 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

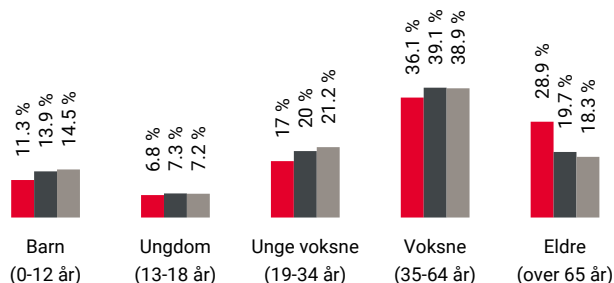
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 106 barn	15 min 1.3 km
Tubus barnehage (0-5 år) 92 barn	20 min 1.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Borg	4 min
Coop Extra Grålum Post i butikk	5 min 2.5 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 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 90/100



Vedlikehold hager


Godt velholdt 88/100

Sport

 Skogholtet balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Yven idrettsplass 8 min 
Ballspill, fotball 0.7 km

 Family Sports Club Sarpsborg Quality 5 min 

 SKY Fitness Grålum 5 min 

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 34% blokk
■ 6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

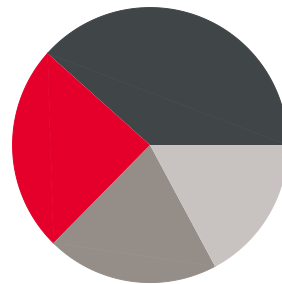


Varer/Tjenester

 AMFI Borg 5 min 

 Vitusapotek Borg 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



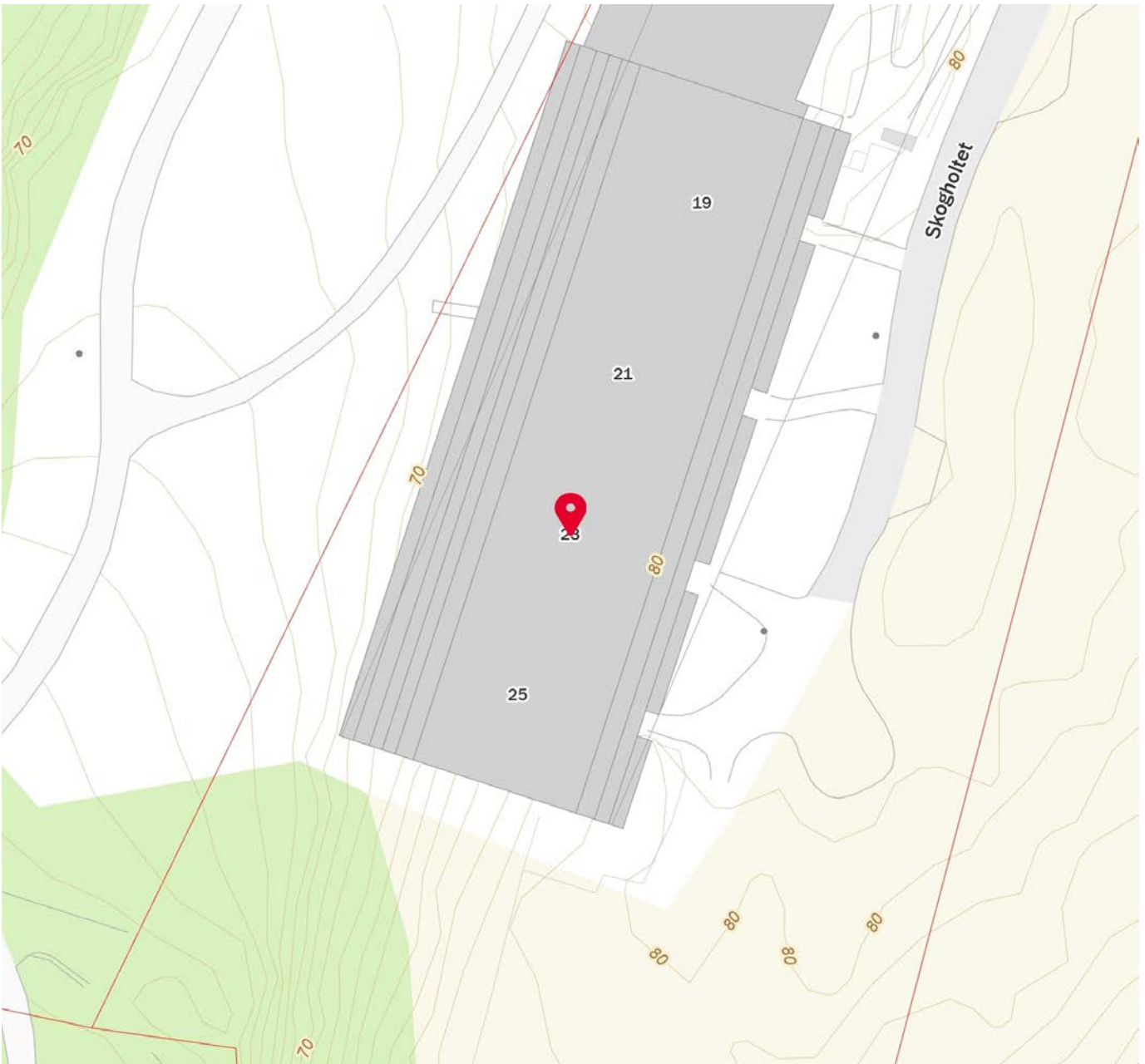
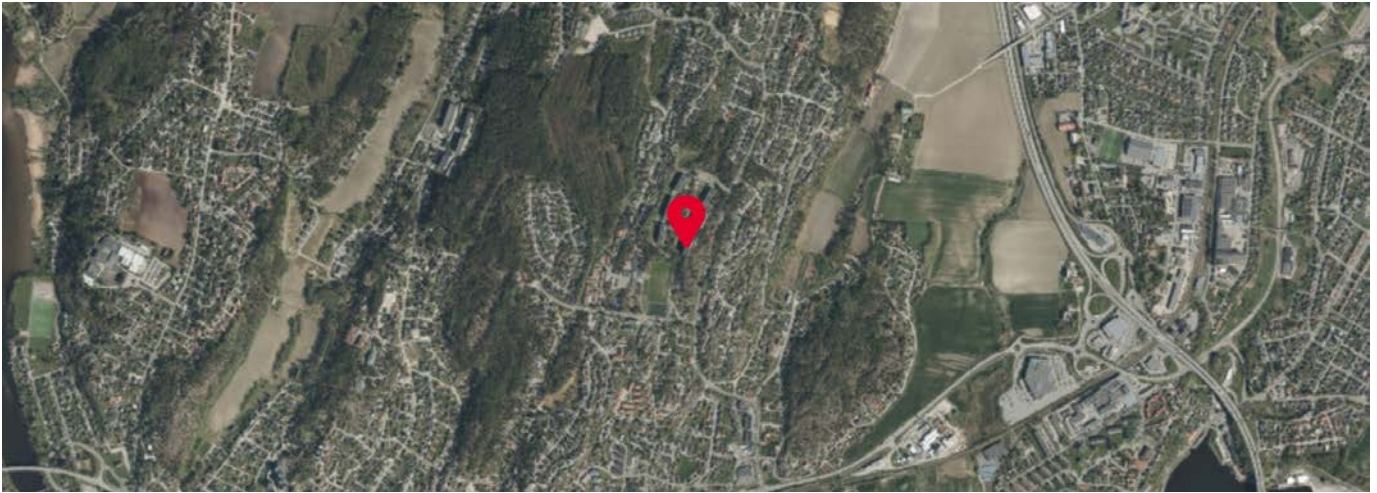
0%

47%

■ Hannestadtunet-Langemyr
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

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



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

Ordensregler for Hannestad Terrasse borettslag

1. Mål for drift og utvikling av borettslaget

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

Styret, vedlikeholdsleder og beboere skal sammen oppnå dette gjennom:

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

Borettslagers plikter:

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

Bilhold og trafikk:

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

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

Hensyn til andre:

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

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

Dyrehold

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

Helse – miljø og sikkerhet:

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

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

Bruk av fellesareal:

43. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i fellesarealer inne i blokkene eller i garasjeanlegg, unntatt på plasser som er spesielt merket.
- Sykler skal oppbevares i kjellerganger på spesielt avsatte sykkelplasser.
 - Dekk skal oppbevares i dekkrom.
 - Barneutstyr som akebrett, trehjulssykler, lekebiler og lignende skal plasseres i gang i første underetasje.
 - Barnevogner kan oppbevares i oppgangen.
 - Garasjene skal holdes fri for alt annet enn kjøretøy og lignende som det leies plass til. Det er ikke tillatt med hengere, båter eller campingvogner i garasjeanlegget.

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

Endringer vedtatt på generalforsamling 26. mai 2015.

Endringer vedtatt på generalforsamling 9. mai 2016.

Endringer vedtatt på generalforsamling 30. mai 2018.

Skjema sendes forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS

Fax: 22 86 82 60

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

Adresse: Postboks 6668, St.Olavsplass, 0129 Oslo

Melding mottatt dato:
(fylles ut hos forr.fører)

Melding om at andel i Hannestad Terrasse Borettslag ønskes overført

Fylles ut av selger :

Oppgang : _____ Leilighetsnr. : _____

Selgers navn : _____ Fødselsdato: _____

Selgers navn : _____ Fødselsdato: _____

Selgers nåværende adresse : _____

Selgers fremtidige adresse : _____

Selgers telefon (dagtid): _____ / _____

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

Fylles ut av kjøper :

Kjøpers navn : _____ Fødselsdato: _____

Kjøpers navn : _____ Fødselsdato: _____

Kjøpers adresse : _____

Kjøpers telefon (dagtid): _____ / _____

Fellesutgifter inkl/garasje og eksl/varmtvann: _____ Husstanden vil bestå av: _____ personer

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

Salgssum : _____

Hvilke navn er ønskelig på postkasse / calling :

Dato : _____

Dato : _____

Kjøper(e) :

Selger(e) :

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

Styremedlemmer må være andelseiere i borettslaget.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmer kan ikke velges for flere enn tre sammenhengende valgperioder, det vil si maksimum 6 år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Styreleder skal som hovedregel være andelseier i borettslaget. Dersom valgkomiteen ikke finner kandidat blant borettslagets andelseiere, kan det unntaksvis engasjeres en eksternt styreleder.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Beboermøter.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.
- (4) Valgkomiteens innstilling skal vedlegges innkallingen/årsberetningen.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12 Kameraovervåking

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

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

13.1 Valgkomitéen

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

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

13.2 Valgkomitéens oppgaver

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1235

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Hannestad Bedehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer til styret
7. Andre honorarer
8. Ønske om varmepumpe
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1235-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210.000,-

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at honorar til valgkomiteen settes til kr 20.000,-

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 20.000,-

Sak 8

Ønske om varmepumpe

Forslag fremmet av:

Ida Falkensten og Astrid Nordli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Med strømpriser som er nå, og det grønne skiftet vi er på vei inn i, mener vi at varmepumpe er et bedre alternativ, både økonomisk, miljømessig, helsemessig og hensiktsmessig for alle parter. Det er kaldt i kjellerleilighetene, og trekk fra vinduer/verandadører og garasje og panelovn rekker ikke over arealet på leiligheten.

Et forslag er å ta kontakt med varmepumpeleverandører og innkalle de på et møte. Varmepumper har kommet en lang vei, og å bruke støy som argument begynner å bli utdatert.

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

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

Styrets innstilling Styrets vurdering og anbefaling:

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

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

De viktigste utfordringene er:

1. Støyproblematikk:

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

2. Isdannelse og risiko for skader:

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

3. Estetiske hensyn:

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

4. Prinsipielle utfordringer:

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

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

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

Styret anbefaler enstemmig generalforsamlingen å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Varmpumpe som godkjent hoved varmekilde. Andelseier må søke styret om godkjent installering av varmpumpe.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ove W. Høvik
Forslag fra valgkomiteen. (gjenvalg)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Berg
Forslag fra valgkomiteen. (gjenvalg)
- Ragnar Christen Andreassen
Forslag fra valgkomiteen. (ny)

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ibrahim Ismail Manjothi
Forslag fra valgkomiteen. (gjenvalg)
- Lenar Berby
Forslag fra valgkomiteen. (ny)
- Ragnar Oddvar Jensen
Forslag fra valgkomiteen. (gjenvalg)

Vedlegg

1. 25-03-05 HTBL 1235 Valgkomiteens innstilling genfors 2025 F.pdf

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Det ble avholdt 11 styremøter i perioden.

Styret foreslår et styrehonorar på kr. 210.000, -

Generalforsamlinger:

Ordinær generalforsamling ble gjennomført på Hannestad Bedehus den 6. mai 2024.

Beboermøter:

Det ble avholdt 1 beboermøte i perioden.

Felleskostnader:

Felleskostnadene økte med 6 % fra 1.1.2025.

Varmtvannskostnader:

Varmtvannsregnskapet viser at det fra beboerne ble innbetalt kr 698.156, -

Borettslagets kostnader på varmtvann i 2024 var kr 652.132, -

Strømstøtten for 2024 utgjorde kr 51.978, -

Vedlikehold utført i 2024:

Oppgradert sikringsskap til automatsikringer, erstattet defekte nedløpsrør, utbedret terrassegulv og skillevegger, ryddet uteområdet for busker og kratt, rensset rennedaler på taket, merket opp plassene på gjesteparkeringen og opprettet to plasser for bevegelseshemmede, anlagt blomstereng mellom blokk 1 og 2, samt utvidet avfallsplassen mellom blokk 4 og 5 for å imøtekomme nye krav til avfallssortering.

Planlagte vedlikeholdsarbeider i 2025:

Oppgradere hovedtavler til automatsikringer, oppgradere sikringsskap og nødstrømsaggregat i tilfluktsrommet, installere ny belysning - samt gjennomgå og erstatte nødvendig utstyr tilhørende tilfluktsrom, oppgradere styringssystemet til garasjeportene, utbedre terrassegulv og skillevegger (fortsettelse).

Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover:

Ny kantstein utenfor øvre blokkrad, platåtrapper skiftes ut, nye vinduer i gavler, male trepanel terrasser, male terrassekasser, male trepanel langfasade garasje, male lekter i tak (3. etasje), asfaltere veier foran blokkradene.

Styret utarbeider ny vedlikeholdsplan fra 2026.

Fravikelser:

Ingen.

Salg:

Det ble solgt 16 leiligheter i 2024.

Gj.snitt. salg: kr 2.688.750, - Ned 4,1 % i forhold til 2023. (Lav.: kr 2.300.000,- Høy.: kr 3.250.000,-)

Gj.snitt. kvm.pris: kr 35.979,- Opp 0,3 % i forhold til 2023. (Lav.: kr 29.375,- Høy.: kr 45.849,-)

Til generalforsamlingen i Hannestad Terrasse Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hannestad Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

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

Bodø, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4KCX9-TLKQL-F12OU+RVAVE-C8ZY1-0KHLU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

11 av 24

17. Arvearslag 2024 m.rev.ber..pdf

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		15 343 924	14 117 983
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		648 980	2 043 705
Tilbakeføring av avskrivning	15	55 453	45 161
Fradrag for aktivering av anleggsmil.	15	-65 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-6 042 696	-862 924
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 403 263	1 225 942
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 940 660	15 343 924

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 920 610	16 602 209
Kortsiktig gjeld	-979 950	-1 258 284
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 940 660	15 343 925

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 314 909	15 030 989	15 366 300	16 198 350
Andre inntekter	3	35 285	20 604	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 350 194	15 051 593	15 386 300	16 218 350
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 129 419	-1 050 447	-1 091 000	-1 011 000
Styrehonorar	5	-226 000	-215 000	-225 000	-230 000
Avskrivninger	15	-55 453	-45 161	-46 000	-46 000
Revisjonshonorar	6	-15 353	-14 314	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-368 550	-368 274	-371 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-40 825	-26 337	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-4 011 373	-3 259 067	-3 155 000	-3 276 000
Forsikringer		-529 831	-507 519	-575 000	-689 000
Kommunale avgifter	9	-4 342 374	-3 744 932	-4 030 000	-4 820 000
Energi/fyring	10	-976 268	-930 866	-1 005 000	-1 005 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 654 685	-1 575 302	-1 700 000	-1 768 000
Andre driftskostnader	11	-744 682	-795 580	-707 500	-729 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 094 813	-12 532 798	-12 945 500	-14 005 000
DRIFTSRESULTAT		1 255 381	2 518 795	2 440 800	2 213 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	458 097	605 618	400 000	300 000
Finanskostnader	13	-1 064 498	-1 080 708	-1 308 000	-1 019 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-606 401	-475 090	-908 000	-719 000
ÅRSRESULTAT		648 980	2 043 705	1 532 800	1 494 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		648 980	2 043 705		

HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 546 795, KUNDENR. 1235

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	61 646 989	61 646 989
Tomt		2 710 000	2 710 000
Andre varige driftsmidler	15	152 535	142 988
SUM ANLEGGSMIDLER		64 509 524	64 499 977
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 780	27 543
Forskuddsbetalte kostnader		988 555	917 334
Andre kortsiktige fordringer	16	6 385	27 755
Driftskonto OBOS-banken		891 674	2 069 414
Driftskonto OBOS-banken II		64 837	49 178
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 543	25 361
Sparekonto OBOS-banken		8 924 837	13 485 624
SUM OMLØPSMIDLER		10 920 610	16 602 209
SUM EIENDELER		75 430 134	81 102 186
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 272 * 100		27 200	27 200
Opptjent egenkapital		49 542 074	48 893 094
SUM EGENKAPITAL		49 569 274	48 920 294
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 462 336	23 505 032
Borettsinnskudd	18	7 346 000	7 346 000
Annen langsiktig gjeld		72 575	72 575
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 880 911	30 923 607
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		183 984	172 236
Leverandørgjeld		241 538	856 212
Skyldige offentlige avgifter	19	61 093	62 857
Påløpte renter		22 291	22 859
Påløpte avdrag		0	52 253
Annen kortsiktig gjeld	20	471 043	91 867
SUM KORTSIKTIG GJELD		979 950	1 258 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 430 134	81 102 186

Pantstillelse	21	37 627 000	37 627 000
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 07.04.2025
 Styret i Hannestad Terrasse Borettslag

Ove Høvik /s/	Rune Langnes /s/	Kari Berg /s/
Lars-Erik Pettersen /s/	Liv T. Andersen /s/	Solveig Hovde Martinsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 742 028
Garasje	874 725
Varmt vann	698 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 314 909

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	8 860
Parkeringsbøter	7 200
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	19 155
SUM ANDRE INNETEKTER	35 285

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-779 614
Overtid	-522
Påløpte feriepenger	-99 242
Fri bil, tlf etc.	-3 660
Fri telefon	-732
Naturalytelse speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-165 134
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-61 390
Personalforsikring	-10 490
Yrkesskadeforsikring	-5 000
Andre personalkostnader	-8 029
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 129 419

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

Honorar til valgkomite for perioden 2023/2024: kr. 20 000.

Tillegg for bruk av eget utstyr: kr 6 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 197, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 353.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 460
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 265
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-40 825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Storm Elektro - Sikringssskap	-1 573 059
Refusjon sikringssskap	-371 801
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 944 860
Drift/vedlikehold bygninger	-1 277 895
Drift/vedlikehold VVS	-88 691
Drift/vedlikehold elektro	-250 483
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-295 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 546
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 474
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 862
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 011 373

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 317 598
Vann- og avløpsavgift	-2 485 709
Renovasjonsavgift	-539 068
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 342 374

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-970 343
Andre fyringskostnader	-5 925
SUM ENERGI / FYRING	-976 268

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 600
Container	-10 390
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 074
Annen leiekostnad	-22 347
Håndverktøy	-449
Annet driftsmateriale	-5 958
Renhold ved firmaer	-283 113
Gressklipping	-261 760
Andre fremmede tjenester	-10 551
Kontor- og datarekvisita	-3 333
Trykksaker	-9 971
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 627
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 197
Andre kontorkostnader	-7 975
Telefon/bredbånd	-9 940
Porto	-27 300
Drivstoff	-11 889
Vedlikehold biler/maskiner	-14 569
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-6 881
Velferdskostnader	-5 609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-744 682

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 995
Renter bank	389 167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 542
Kundeutbytte fra Gjensidige	393
SUM FINANSINTEKTER	458 097

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-18 827
Renter og gebyr på lån Husbanken	-89 636
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-956 035
SUM FINANSKOSTNADER	-1 064 498

NOTE: 14**BYGNINGER**

Anskaffelseskost		26 955 080	
Rehabilitering		34 691 910	
SUM BYGNINGER		61 646 989	

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.2081/bnr.226

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning P-Plass			
Tilgang 2022	225 806		
Avskrevet tidligere	-90 322		
Avskrevet i år	-45 161		
			90 323
Henger			
Tilgang 2024	65 000		
Avskrevet i år	-10 292		
			54 708
Rengjøringsmaskin			
Tilgang 2013	20 685		
Avskrevet tidligere	-20 684		
			1
Traktor			
Tilgang 2000	289 905		
Avskrevet tidligere	-289 904		
			1
Traktor			
Tilgang 2012	375 000		
Avskrevet tidligere	-374 999		
			1
Usolgte garasjer			
Kostpris	7 500		
			7 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			152 535
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-55 453

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring gebyrer		6 385	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		6 385	

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2001 -996 000

Nedbetalt tidligere 562 480

Nedbetalt i år 37 280

396 240

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2002 -6 285 000

Nedbetalt tidligere 4 212 993

Nedbetalt i år 227 542

1 844 505

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018 -23 000 000

Nedbetalt tidligere 2 000 495

Nedbetalt i år 5 777 914

15 221 591

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**17 462 336****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -7 346 000

SUM BORETTSINNSKUDD -7 346 000**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -25 543

Skyldig arbeidsgiveravgift -35 550

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -61 093**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -99 242

Refusjon sikringssskap -371 801

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -471 043**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 7 346 000

Pantelån 17 462 336

TOTALT 24 808 336

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 61 646 989

Tomt 2 710 000

TOTALT 64 356 989



Postadresse: Skogholtet 25, 1715 Yven

E-post: valgkomiteen@hannestadterrasse.no

05.03.2025

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

Valgkomiteens innstilling 2025-2027 til generalforsamlingen 2025

Vi viser til valgbrev fra forretningsfører datert 20.02.2025. Vi ber om at valgkomiteens innstilling inkludert beskrivelse av prosess følger innkallingen til generalforsamlingen 06.05.2025.

Valgkomiteens oppdrag

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

Likestilling

Borettslaget som virksomhet omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven.

Styrets sammensetning og oppdrag iht. vedtektene

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

Valgkomiteens arbeid og medvirkning fra andelseierne

- 03.01.25: Informasjonsskriv vedlagt forslagsskjema ble sendt alle andelseiere med invitasjon til å fremme kandidatforslag innen 20.01.25.
- 06.01. og 13.01.25: Styreleder og styremedlemmer var invitert til individuell samtale, med fokus på styrets fungering som kollegium med bakgrunn i borettslagsloven, vedtekter, husordensregler og generalforsamlingens vedtak samt kompetansebehov for ny periode.
- Valgkomiteen har mottatt 14 kandidatforslag hvorav 1 kvinne og 4 menn.
- Styreleder og 2 styremedlemmer står på valg. Styreleder og 1 styremedlem gjeninnstilles.

Sittende styre og varamedlemmer

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

Valgkomiteens innstilling

A. Styreleder for 2 år 2025-2027

Ove W. Høvik, Skogholtet 20 (gjenvalg)

B. Styremedlemmer for 2 år 2025-2027

Kari Berg, Skogholtet 24 (gjenvalg)

Ragnar Christen Andreassen , Skogholtet 17 (ny)

C. Varamedlemmer for 1 år 2025-2026 i nummerert orden

1. Lenar Berby, Skogholtet 15 (ny)

2. Ibrahim Ismail Manjothi, Skogholtet 6 (gjenvalg)

3. Just Erik Karlsen, Skogholtet 28 (gjenvalg)

D. Medlemmer til valgkomité for 2 år 2024-2026

Terje Engvik, Skogholtet 8 (ikke på valg)

Eva Gretland, Skogholtet 12 (ikke på valg)

Ragnar Oddvar Jensen, Skogholtet 10 (ikke på valg)

Sittende styre og kandidater i innstillingen vil bli presentert på generalforsamlingen. Valgkomiteen takker andelseiere som har vist engasjement ved å fremme kandidatforslag, og de som har stilt seg til disposisjon for tillitsverv. Det er viktig for fellesskapet som vi alle er en del av.

Valgkomiteen for Hannestad Terrasse Borettslag

Terje Engvik (s.)

Eva Gretland (s.)

Ragnar Jensen (s.)

Leder, tlf. 95 22 01 28

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 1235 Selskapsnavn: HANNESTAD TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hannestad Terrasse Borettslag

Møtedato: 06.05.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Hannestad Bedehus

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Roar Andersen.

Møtet ble åpnet av Ove Høvik.

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Roar Andersen foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent ifølge liste fra registrering ved inngangen.

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

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

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorar til styret

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

Vedtak: Godkjent

7. Andre honorar

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

Vedtak: Godkjent

8. Ønske om varmepumpe

Forslag fremmet av andelseiere: Ida Falkensten og Astrid Nordli

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets vurdering og anbefaling:

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

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

De viktigste utfordringene er:

1. Støyproblematikk:

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

2. Isdannelse og risiko for skader:

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

3. Estetiske hensyn:

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

4. Prinsipielle utfordringer:

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

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

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

Styret anbefaler enstemmig generalforsamlingen å avvise forslaget.

Forslag til vedtak fra andelseiere:

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

Vedtak: Ikke godkjent.

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

9. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Ove Høvik foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Kari Berg foreslått.

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Som varamedlem for 1 år, ble Lenar Berby foreslått.

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.20. Protokollen signeres av

Møteleder
Roar Andersen /s/

Fører av protokollen
Roar Andersen /s/

Protokollvitne
Jan Arild Berg /s/

Protokollvitne
Grethe Karstensen /s/

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogholtet 23	H0301	2082/79	72	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN MADELEN LINDGÅRD 290693*****	Eiendomsrett 1/1	SKOGHOLTET 23 1715	Bosatt

Vegadresse: Skogholtet 23

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	13680094		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1972

3: Bygning 13680094: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.06.1972

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1972	15.06.1972

Etasjer

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

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

Borettslag

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

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

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 31.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2082	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogholtet 23, 1715 YVEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 13 178 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat foretting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 1 289 m² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare</p> <p>Delareal 12 545 m² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p>

Delareal	7 188 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	5 630 m ²
Arealbruk	Friområde,Nåværende
Delareal	533 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	164 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22012																														
Navn	Hannestad øst 2																														
Plantype	Eldre reguleringsplan																														
Status	Endelig vedtatt arealplan																														
Ikrafttredelse	14.03.1972																														
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1052/2212.pdf																														
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>12 434 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Offentlig friområde</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>801 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>189 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Turvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 483 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 642 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>151 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Anlegg for lek</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Anlegg for idrett og sport</td> </tr> </table>	Delareal	12 434 m ²	Formål	Offentlig friområde	Delareal	801 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	189 m ²	Formål	Turvei	Delareal	3 483 m ²	Formål	Blokkbebyggelse	Delareal	1 642 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei	Delareal	151 m ²	Formål	Anlegg for lek	Feltnavn	S	Delareal	6 m ²	Formål	Anlegg for idrett og sport
Delareal	12 434 m ²																														
Formål	Offentlig friområde																														
Delareal	801 m ²																														
Formål	Kjørevei																														
Delareal	189 m ²																														
Formål	Turvei																														
Delareal	3 483 m ²																														
Formål	Blokkbebyggelse																														
Delareal	1 642 m ²																														
Formål	Gang-/sykkelvei																														
Delareal	151 m ²																														
Formål	Anlegg for lek																														
Feltnavn	S																														
Delareal	6 m ²																														
Formål	Anlegg for idrett og sport																														
Id	22022																														

Navn	Yvenlia - Mellommyr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1127/2222.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Park Feltnavn Park



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2082/79
Adresse: Skogholtet 23
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Friluftsmål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



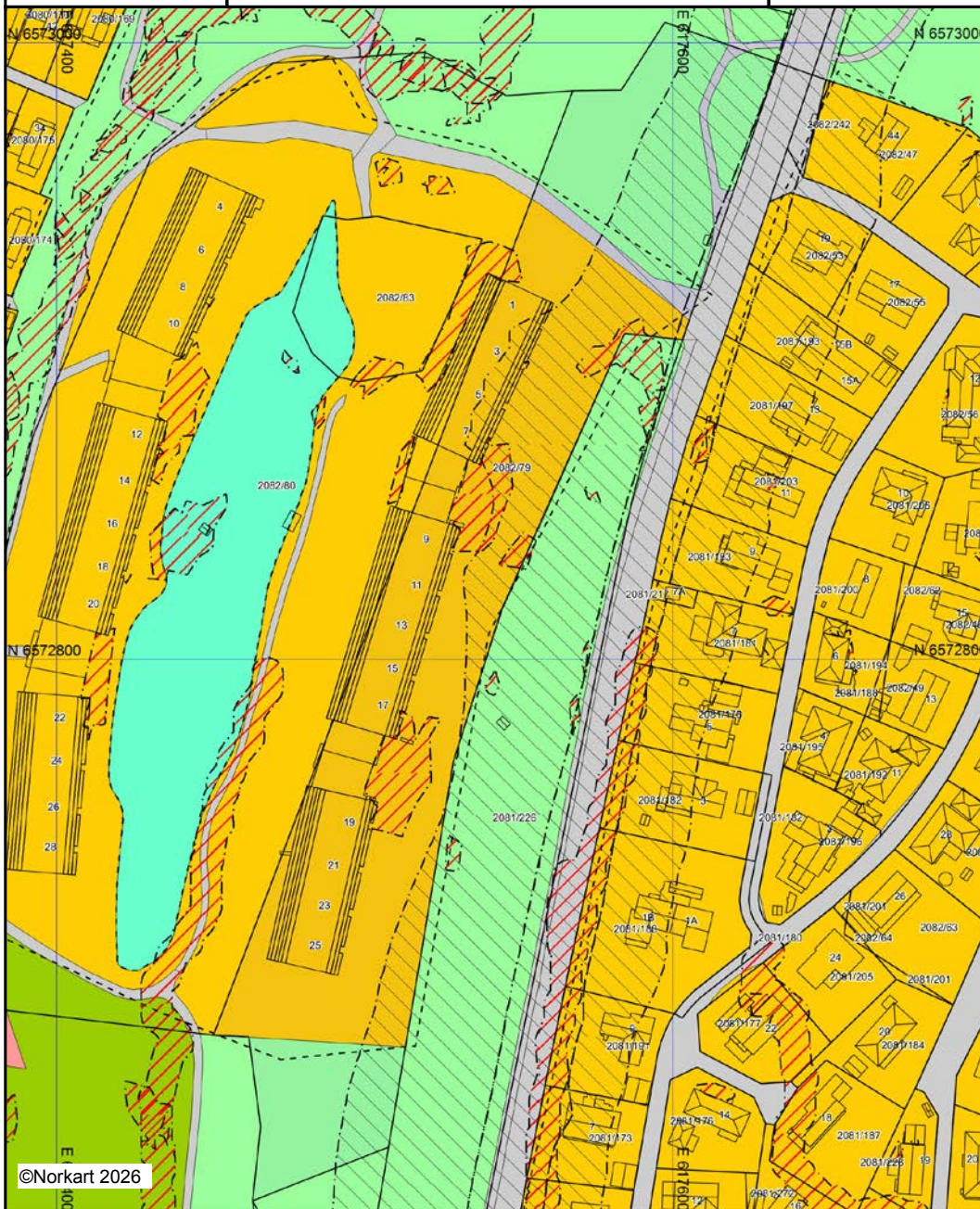
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2082/79
Adresse: Skogholtet 23
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål

Eiendom	3105 2082/79		
Utskriftsdato	31.03.2026	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.

3 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

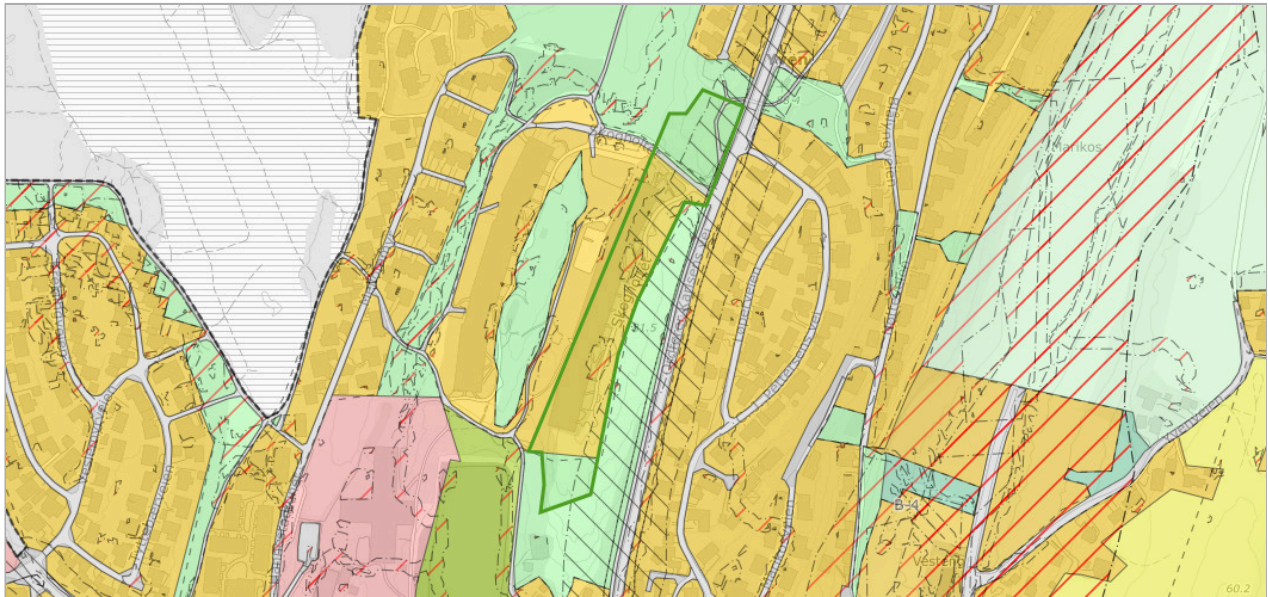
14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSZONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
	Boligbebyggelse - Framtidig
	Tjeneskyting - Nåværende
	Istrettsanlegg - Nåværende
	Utøppholtsareal - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grensestruktur	Grensestruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Friområde	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNFR	LNFR - Spredd bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
	Parkering - Nåværende
KpFareSone	Rast/fare
	Flomfare
KpStaySone	Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresonegrense
KpStayGrense	Staysonegrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpGrense	Planens begrensning
KpAreaGrense	Grense for arealformål
KpPåskrift	Kommunede/plan - påskrift
	Områdenavn

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	(3040) Friområde	3
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
------	----------------	--------

(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	7
----------------	---------------	---

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

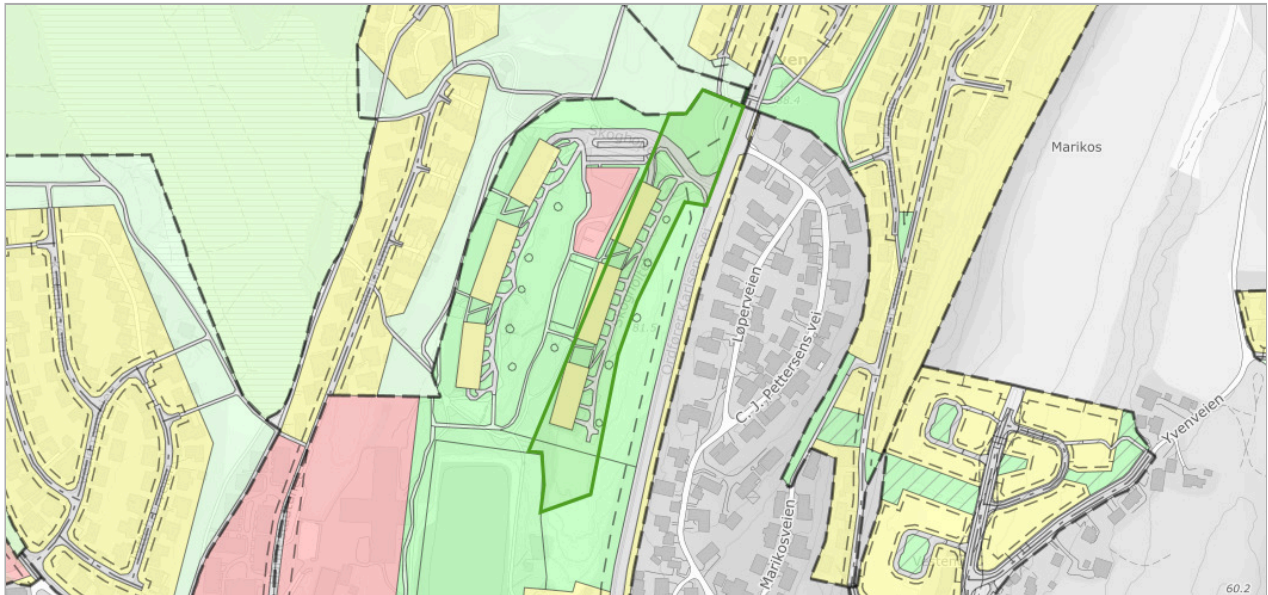
	Svært stor
	Stor
	Svært stor, men usammenhengende/tynn
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	
	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg lek
	Anlegg for idrett/sport
RbFormålOmråde - Fellesområder	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Bygeområder	
	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlige bygninger
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	
	Offentlig/almennyttig
RbRestriksjonOmråde	
	Frisiktsone
RbRestriksjonGrense	
	RbRestriksjonGrense
RpArealformålOmråde - LNFR	
	Friluftsmål
RpOmråde	
	Planområde
RpGrense	
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning

Planområde

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

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(400) Offentlig friområde	-	24
S	(430) Anlegg for lek	-	4
-	(113) Blokkbebyggelse	-	3

-	(310) Kjørevei	-	2
Park	(410) Park	-	2
-	(420) Turvei	-	1
-	(320) Gang-/sykkelvei	-	1
-	(440) Anlegg for idrett og sport	-	1

AKTIV SARPSBORG AS
v/Karl Iversby
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Deres ref.: 1109260038 . Vår ref.: 1235-1-157

Dato: 01.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hannestad Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 953546795
Andelseier: Hansen, Madelen Lindgård
Medeier:
Leilighetsnummer: 157
Adresse: Skogholtet 23, 1715 YVEN
Andelsnummer: 157
Gnr. 2082
Bnr. 79
Borettssinnskudd: Kr. 28 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11466849-10

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

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94867049953
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo: 14 021 356,00
Innfrielsesdato: 30.08.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 094,75,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt vann	162,00	
Felleskostnader	4 932,75	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 481,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 668,-
Annen formue: 42 592,-
Gjeld: 63 904,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11466849-30
Restsaldo: 1 134,63
Kapitalkostnader: 44,15
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11466849-10
Restsaldo: 6 146,66
Kapitalkostnader: 239,16
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94867049953
Restsaldo: 55 312,33
Kapitalkostnader: 580,62
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 62 593,62,-, pr. dags dato.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Blokk I, Hannestad Øst, Tune kommune.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skogholtet 1-3-5-7, 1720 Greåker		81/226,	82/79,	82/80	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk 42 leil.	2.11.72.	dato	20.12.71	sak 504/71
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
A/S Selvaagbygg		Holmenveien 19, Oslo 3			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/S Selvaagbygg v/ Per Starnes		"		"	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
John Mejlønder-Larsen		"		"	

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 4.1.1974

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeøyvemyndighet

fm BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen
 Odd Kristiansen
 Bygningssjef

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Blokk 2, Hannested Gat, Tune kommune.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skogholtet 9-11-13-15-17, 1720 Greåker		81/226,	82/79,	82/80	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk 52 leil.	2/11-71	dato	20,12,71	sak 503/71
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
A/S Selvaagbygg		Holmenveien 19, Oslo 3			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/S Selvaagbygg v/Per Stamnes		"		"	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
John Meilander		"			

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 25.9.1973

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggebyråmyndighet
-
-
-

In BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen
 Odd Kristiansen
 Bygningssjef

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Blokk VI, Hannestad Øst, Tune kommune.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skogholtet 12,14,16,18,20, 1720 Greåker. 82/80,82/79,81/226, Tune.					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk 42 l.	2/11-71	dato	20/12-71	sak 499/71
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
A/S Selvaagbygg		Holmenveien 19, Oslo 3			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/S Selvaagbygg v/Per Stamnes		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
John Mellønder-Larsen,		"			

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

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

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

Dette arbeid må være fullført innen

Tune, den 16/5-1973.

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

fu BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen
Odd Kristiansen.

XXXXX
 Bygningskontrollør.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Blokk 3, Hannestad Øst, Tune kommune

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk 42 leil.	dato	20/12-71	sak	502/71
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
A/S Selvaagbygg	Holmenveien 19, Oslo 3		Telefon		
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
A/S Selvaagbygg v/Per Stannes	"		Telefon		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
John Meilander-Larsen	"		Telefon		

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

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

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

Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 29.8.1973

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggebyvemyndighet

In BYGNINGSSJEFEN
 Odd Kristiansen
 Odd Kristiansen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Blokk IV, Hannestad Øst II, Tune kommune.

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

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

Klargjøring av garasjer i nederste underetasje.

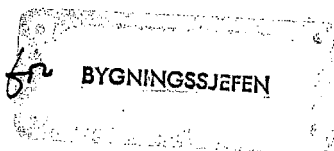
Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 8.2.1973

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

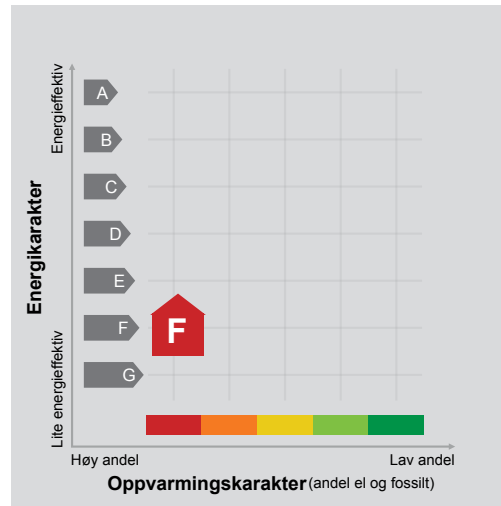
 Adv. Jæn S. Arvesen, Torget 2, 1700 Sarpsborg
 Den Norske Stats Husbank, Nedre Vollgt. 11, Oslo 1



Odd Kristiansen
 bygnings sjef

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	1715
Sted	YVEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2082
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13680078
Merkenummer	Energiattest-2025-205532
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

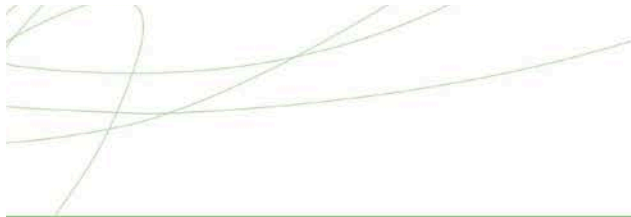
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

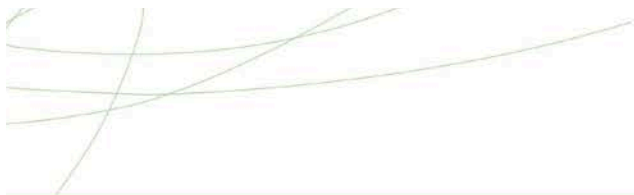
Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1972

Bygningsmateriale:

BRA: 69

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skogholtet 23
1715 YVENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl IversbyTelefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@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