

PROAKTIV

Moderne og innbydende 3-roms leilighet

Beliggende i 2. etg. med
veranda - Carport

ORDFØRER KARLSENS VEI 11F





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



YVEN

Moderne og innbydende 3-roms leilighet - Beliggende i 2. etg. med veranda - Carport

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ordfører Karlsens vei 11F, 1715 YVEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 2082, bnr. 7, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 3.340.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Totalpris: 3.349.990,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 3/2

BRA: 67 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Frittliggende carport med bod i felles rekke. Det er tilgang på felles bil lader.

Tomt: 11541.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.751,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, byggforsikring, tv/internett, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	13	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
27	108		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



YVEN

Kommune: Sarpsborg / Område: Yven

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Yven, et etablert og hyggelig boligområde hvor det er lett å få hverdagen til å gå opp. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har det meste du trenger innen kort avstand. Området rundt Ordfører Karlsens vei er preget av variert boligbebyggelse, grønne områder og gode forbindelser videre mot både Sarpsborg og Fredrikstad.

I nærområdet finner du dagligvare og øvrige servicetilbud, mens Amfi Borg gir et bredere utvalg av butikker og tjenester. For den aktive finnes flere muligheter i området, blant annet Yven idrettsplass og gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende skogsområder. Yven har også en beliggenhet som gjør det enkelt å komme seg ut i naturen, enten det er en liten ettermiddagstur, en løpetur eller en rolig helgetur.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Yven Linje 4, 137	3 min 0.3 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borg	16 min
Kiwi Borg PostNord	20 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Borg	17 min
📦 Vitusapotek Borg	16 min

SPORT

⚽ Yven idrettsplass Ballspill, fotball	8 min 0.6 km
⚽ Hannestad skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
🚶 InterPadel Sarpsborg	5 min
🚶 EVO Greåker	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 AMFI Borg	17 min
-------------	--------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Hannestad barneskole og barnehagetilbud ligger i nærområdet, og Tindlund ungdomsskole er også innen kort avstand. Dette gir en oversiktlig hverdag med skole, lek og fritidsaktiviteter i nærheten.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Pendler du, er beliggenheten også verdt å merke seg. Ordfører Karlsens vei har forbindelse til fv. 109, hovedforbindelsen mellom Sarpsborg og Fredrikstad, og det er kort vei til E6. Bussforbindelser gjør det samtidig enkelt å reise kollektivt mot Sarpsborg, Fredrikstad, Grålum og Kalnes.

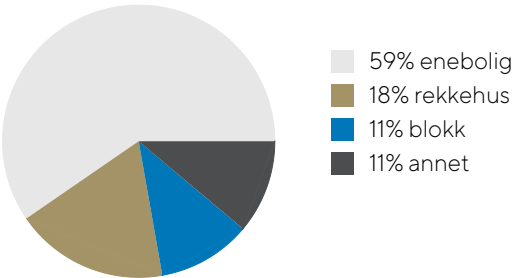
Når dagen skal fylles med byliv, shopping eller kultur, er Sarpsborg sentrum bare en kort kjøretur unna. Samtidig får du fordelen av å trekke deg tilbake til et roligere og mer tilbaketrukket boligområde når du kommer hjem.

Kort sagt er dette en beliggenhet som kombinerer hverdagskomfort, gode transportmuligheter og nærhet til natur og fritid, en kombinasjon som gjør Yven til et attraktivt sted å bo for både førstegangskjøpere, par og familier.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	15 min 1.4 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 2.8 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 3.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 4 km

BARNEHAGER

Hannestad barnehage (0-5 år) 106 barn	7 min 0.6 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 52 barn	13 min 1 km
Tindlund barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 2.1 km



VELKOMMEN TIL ORDFØRER KARLSENS VEI 11F

Vi starter utendørs...

Parkering

Frittliggende carport med bod i felles rekke.
Det er tilgang på felles bil lader.

Tomtestørrelse

11 541 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat med store gressplener og beplanting.
Det vannspeil på tomten.
Det parkeringsplasser som er felles og med gjesteparkering.
Den har sol hele dagen med kveldsol.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Trevegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med plater og malt/beiset trepanel.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ytterdører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er stor veranda med med stål/aluminium rekkverk.
Impregnerte materialer på gulvet.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken til ca. 8 mm. og i gangen til ca. 8 mm.
Det er ikke flyttet på tepper og møbler, og målingene er derfor utført der det var tilgjengelig. Målingene er gjort på tilfeldige åpninger.

TG2

2 etasje - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Eier opplyser at utbygger har byttet én flis i dusjen, fire fliser på veggen og én utenfor dusjen etter at de hadde sprukket. Arbeidet ble utført som en garantisak.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på området, da årsaken til at flisene sprakk er ukjent.
Dersom det oppstår nye sprekker, bør dette undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende feil eller svakheter i konstruksjonen, for å unngå risiko for fuktskader eller ytterligere skader på overflater.

2 etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er også verdt å merke seg at mange sisterner og tilsvarende systemer er konstruert slik at lekkasjevann skal renne ut i toalettskålen eller bli synlig ved betjeningsplaten, uten at det nødvendigvis finnes et eget dreneringsrør.
Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på hvilken type sisterner som er benyttet, for å kontrollere om det er installert lukket/vannsikker pose rundt sisternen.
Eller bore hull i kassen under toalettet slik at eventuelle lekkasjer raskt oppdages. Dette reduserer risikoen for skjulte vannskader og store følgeskader ved lekkasje fra skjult sisterner.

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja
Beskrivelse: Sprekk i fliser. Kun kosmetisk.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja
Firmanavn: Gunnar Høvik, 2026
Beskrivelse: De sprukne flisene ble byttet av flislegger. Gikk på nybyggergarantien.

Kommentar fra selger: Bodd i boligen selv helt siden overtakelsen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Gang, bad/vaskerom, kjøkken/stue, bod/teknisk rom og 2 soverom

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til en meget flott, moderne og innbydende leilighet attraktivt beliggende i 2. etasje med veranda. Her får du en nyere og gjennomført bolig fra 2022 med en tidsriktig, moderne og ettertraktet standard, praktiske løsninger og en herlig atmosfære.

Leiligheten fremstår lys, luftig og delikat, og skiller seg positivt ut med sin åpne og innbydende planløsning. Den åpne forbindelsen mellom stue og kjøkken skaper et sosialt, fleksibelt og harmonisk oppholdsrom, med svært gode møbleringsmuligheter og rikelig med naturlig dagslys. Her er det enkelt å skape både en hyggelig sofakrok, en elegant spiseplass og et trivelig samlingspunkt for familie og venner.

Fra stuen er det direkte utgang til en koselig og solrik veranda, som på varme sommerdager blir en naturlig forlengelse av boligens sosiale arealer. Her kan morgenkaffen nytes i frisk luft eller lange sommerkvelder tilbringes i hyggelige omgivelser.

Kjøkkenet er et særdeles innbydende og praktisk høydepunkt i boligen. Kjøkkeninnredningen er utvidet og påkostet utover vanlig standard, og byr på rikelig med skap- og benkeplass. De integrerte hvitevarene består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn, som er en komplett og funksjonell løsning som gjør matlagingen både enkel og effektiv. Over kjøkkensonen er det installert stilrene downlights i himlingen som bidrar til et behagelig og godt arbeidslys.

Foran vinduet er det en naturlig og hyggelig spiseplass, perfekt for alt fra raske frokoster til lange middager. På motsatt side av rommet er det god og fleksibel plass til en romslig sofagruppe og TV-stue, noe som understreker den gode og gjennomtenkte planløsningen.





Badet fremstår delikat, romslig og moderne, med fliser på både vegger og gulv samt behagelige varmekabler i gulvet. Her får du et praktisk og innbydende baderom med vegghengt toalett, dusjhjørne med nedsenket dusjsone og elegante innfellbare dusjvegger. Den stilrene baderomsinnredningen kompletteres av speil med integrert belysning og det er praktisk opplegg for vaskemaskin. Downlights i himlingen gir et moderne og behagelig uttrykk.

Leiligheten har videre to gode soverom hvorav det ene er utstyrt med en praktisk skyvedørgarderobe. Soverommene gir gode muligheter for en komfortabel hovedsoveromsløsning, gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Alt etter behov og livssituasjon.

Som en ekstra bonus følger det med både innvendig bod og utvendig bod noe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter, og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. I tillegg disponerer boligen egen parkeringsplass i carport.

Dette er en moderne, tiltalende og lettstelt leilighet med en gjennomført planløsning, flotte kvaliteter og attraktive ute- og parkeringsfasiliteter. Perfekt for deg som ønsker en nyere bolig med komfortable løsninger og en behagelig beliggenhet på populære Yven.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet. Varmekabel på badet.

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJØKKEN

Kjøkkenet er et særdeles innbydende og praktisk høydepunkt i boligen. Kjøkkeninnredningen er utvidet og påkostet utover vanlig standard, og byr på rikelig med skap- og benkeplass.

De integrerte hvitevarene består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn, som er en komplett og funksjonell løsning som gjør matlagingen både enkel og effektiv.

Over kjøkkensonen er det installert stilrene downlights i himlingen som bidrar til et behagelig og godt arbeidslys.





STUE

Den åpne forbindelsen mellom stue og kjøkken skaper et sosialt, fleksibelt og harmonisk oppholdsrom, med svært gode møbleringsmuligheter og rikelig med naturlig dagslys. Her er det enkelt å skape både en hyggelig sofakrok, en elegant spise plass og et trivelig samlingspunkt for familie og venner. Fra stuen er det direkte utgang til en koselig og solrik veranda, som på varme sommerdager blir en naturlig forlengelse av boligens sosiale arealer. Her kan morgenkaffen nytes i frisk luft eller lange sommerkvelder tilbringes i hyggelige omgivelser.



BAD

Badet fremstår delikat, romslig og moderne, med fliser på både vegger og gulv samt behagelige varmekabler i gulvet.

Her får du et praktisk og innbydende baderom med vegghengt toalett, dusjhjørne med nedsenket dusjsone og elegante innfellbare dusjvegger.

Den stilrene baderomsinnredningen kompletteres av speil med integrert belysning og det er praktisk opplegg for vaskemaskin.

Downlights i himlingen gir et moderne og behagelig uttrykk.



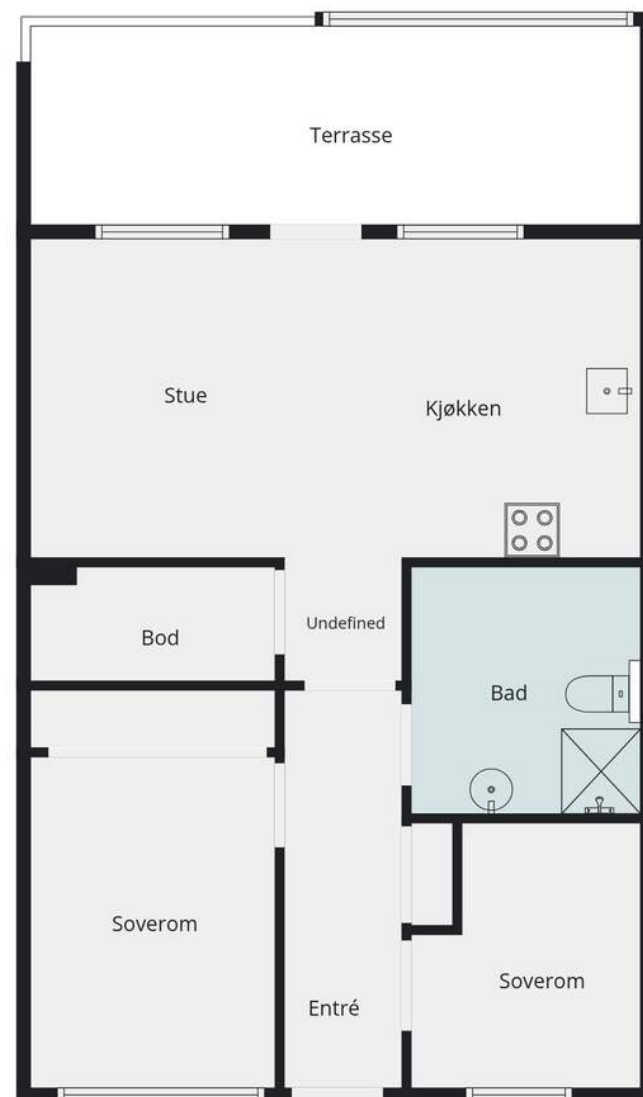
SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom hvorav det ene er utstyrt med en praktisk skyvedørgarderobe..



2 SOVEROM

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

11 541 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat med store gressplener og beplanting. Det vannspeil på tomten. Det parkeringsplasser som er felles og med gjesteparkering. Den har sol hele dagen med kveldsol.

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om sameiet

Borettslaget består av 58 enheter.

Felleskostnader pr. mnd

3.751,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, byggforsikring, tv/internett, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16366568143, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 142

Saldo per 26.08.2026: 78 342 500
Andel av saldo: 0
Første termin: 31.03.2023Neste avdrag: 31.03.2031 (siste termin 31.12.2061)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 395 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 395 000
Flytende rente DNB
IN lån

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Dersom borettslaget har fellesgjeld med IN-ordning og du vurderer innfrielse må du ta kontakt med forretningsfører ang. innfrielsesbeløp og mulige tidspunkt for innfrielse.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS
Polisenummer1841297

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

833.336,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.333.345,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info 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.

Kjerneinformasjon

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er foretatt mindre endringer i badet ved at enkelte mindre vegger er tatt bort.

Kommentar fellesgjeld

Denne andelen har innfridd hele sitt lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 5. mars 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

925671010/30:
26.08.2026 - Dokumentnr: 973563 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Yvenholen.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 2. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 340 000,00 (Prisantydning)

3 340 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 341 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 349 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Mia Severine Kristiansen Helle

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
18.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Leilighet i 2 etasje
Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
SARPSBORG kommune
gnr. 2082, bnr. 7
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 Rapportdato: 02.09.2026 Oppdragsnr.: 15333-2025 Eiendomsverdi ref nr: UB1947
Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 3 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 4 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2022 og fremstår generelt som godt vedlikeholdt med normal standard og få registrerte avvik. Det er ikke avdekket forhold med alvorlig tilstandsgrad (TG3). Fuktmålinger og hulltaking ved våtrom viste normale forhold uten tegn til fuktskader.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2 på badet. Det er tidligere skiftet flere fliser som følge av sprekkdannelser, og det anbefales å følge med på området dersom nye sprekker skulle oppstå. Videre er det ikke dokumentert en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd systerne, og nærmere avklaring eller dokumentasjon anbefales.

For øvrig fremstår boligen med moderne overflater, kjøkken, tekniske installasjoner og bygningsdeler i samsvar med alder og forventet standard

Leilighet i 2 etasje - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein
Renner og nedløp i plastbelagt stål
Trevegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med plater og malt/beiset trepanel.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er stor veranda med med stål/aluminium rekkverk.
Impregnerte materialer på gulvet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Eier har ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Det er bod med sluk. Veggene er malte, og det er fliser på gulvet med fall mot sluk.
Rommet er brukt til lagring, derfor er besiktigelsen noe begrenset.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet/vaskerom har fliser på gulv og vegg.
Malt himling.
Varmekabel i gulv.
Sanitærutstyr består av åpen dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, servant med skap og veggklosett.
Det foreligger dokumentasjon på våtrommet i Boligmappa.
Badet/vaskerom ble bygget i regi av utbygger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med over- og underskap.
Laminat benkeplate.
Det er integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er lekkasjesikring og komfyrvakt.
Det er kun registrert forsiktig bruk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer.
Anlegget er fra byggetiden.
Varmekabler i gulv. Tilvalg med spotter på kjøkken og bad.
Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 2 etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er foretatt mindre endringer i badet ved at enkelte mindre vegger er tatt bort.

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 5 av 15

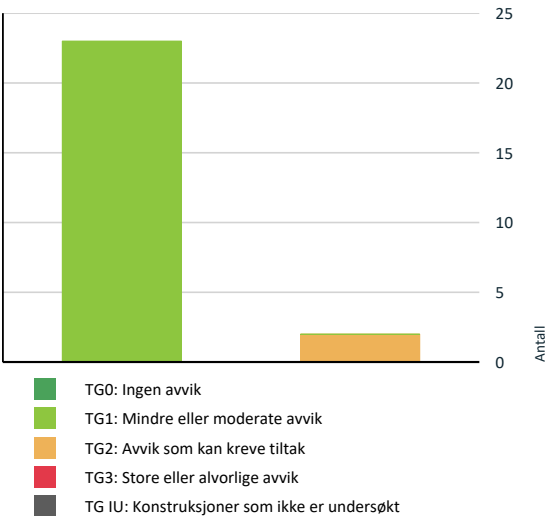
Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2 etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 6 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2 ETASJE

Byggeår
2022

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra
Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i plastbelagt stål

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trevegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig
kledd med plater og malt/beiset trepanel.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass

Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er stor veranda med med stål/aluminium rekkverk.
Impregnerte materialer på gulvet.



Terrasser og plattinger på terreng

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken til ca. 8 mm. og i gangen til ca. 8 mm.
Det er ikke flyttet på tepper og møbler, og målingene er derfor utført
der det var tilgjengelig. Målingene er gjort på tilfeldige åpninger.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på at det er radonsperre i grunnen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende
insekter.

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 7 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er bod med sluk. Veggene er malte, og det er fliser på gulvet med
fall mot sluk.
Rommet er brukt til lagring, derfor er besiktigelsen noe begrenset.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet/vaskerom har fliser på gulv og vegg.
Malt himling.
Varmekabel i gulv.
Sanitærutstyr består av åpen dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin,
servant med skap og veggklosett.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på våtrommet i Boligmappa.
Badet/vaskerom ble bygget i regi av utbygger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at utbygger har byttet én flis i dusjen, fire fliser på
veggen og én utenfor dusjen
etter at de hadde sprukket. Arbeidet ble utført som en garantisak.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på området, da årsaken til at flisene sprakk
er ukjent.
Dersom det oppstår nye sprekker, bør dette undersøkes nærmere for å
avdekke eventuelle underliggende feil eller svakheter i konstruksjonen,
for å unngå risiko for fuktskader eller ytterligere skader på overflater.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet er over 25
mm.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent type membran og vanntett sjikt. Sluket er av plast. Det er
benyttet plastsluk og smøremembran, men utførelsen er ukjent.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 8 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er også verdt å merke seg at mange sisterner og tilsvarende systemer er konstruert slik at lekkasjevann skal renne ut i toalettskålen eller bli synlig ved betjeningsplaten, uten at det nødvendigvis finnes et eget dreneringsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på hvilken type sisterner som er benyttet, for å kontrollere om det er installert lukket/vannsikker pose rundt sisternen.
- Eller bore hull i kassen under toalettet slik at eventuelle lekkasjer raskt oppdages. Dette reduserer risikoen for skjulte vannskader og store følgeskader ved lekkasje fra skjult sisterner.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i vegg i garderobeskapet. Det var ikke mulig å ta hull bak dusjen i soverommet, da området var fylt opp med dobbeltseng og møbler, og det grenser også mot naboellighet. Hulltaking gir ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjonene, men gir en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Det er målt med Protimeter MMS, og målt vektprosent i tre viste en fuktighet på 0 % på befaringsdagen. Badet er fra 2022.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Laminat benkeplate. Det er integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er lekkasjesikring og komfyrvakt. Det er kun registrert forsiktig bruk.

2 ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank



Elektrisk anlegg

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer.

Anlegget er fra byggetiden.

Varmekabler i gulv. Tilvalg med spotter på kjøkken og bad.

Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet.

Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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

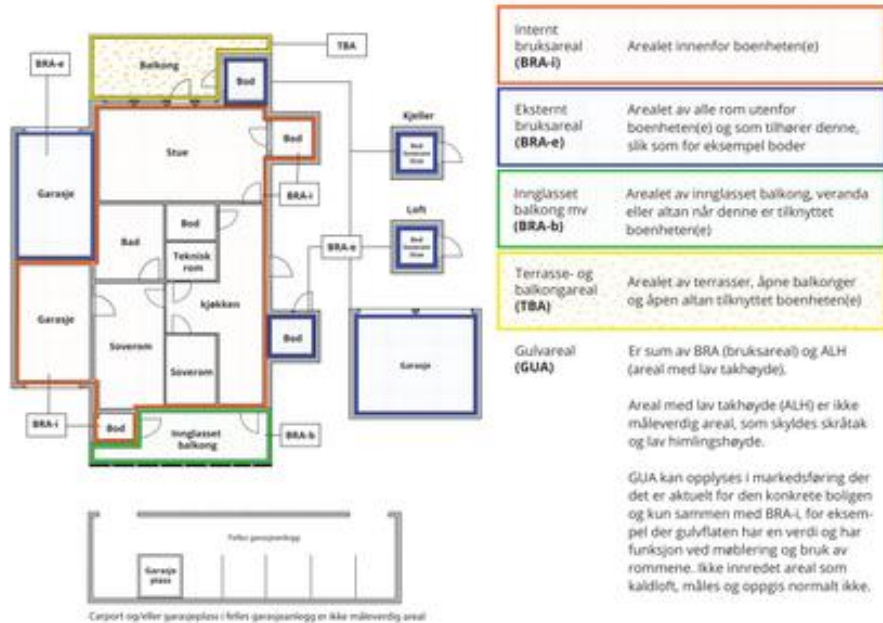
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 11 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 2 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	62	5		67	14
SUM	62	5			
SUM BRA	67				14

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken/stue, bod/teknisk rom, soverom, soverom 2	Bod 2	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt mindre endringer i badet ved at enkelte mindre vegger er tatt bort.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 12 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Mia Severine Kristiansen Helle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2082	7		0	11541.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ordfører Karlsens vei 11F

Hjemmelshaver

Yventunet 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
30/YVENTUNET 2 BORETTSLAG	925671010	30	Halden Boligbyggelag	Helle Mia Severine Kristiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

30

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0	
Omløpsmidler:	1 267	Samlet innskuddskapital:	0	
Kortsiktig gjeld (-)	- 0	Langsiktig gjeld (+):	+	82 835 000
Disponible midler:	1 267	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	82 835 000	

Kommentar

Ajourført langsiktig gjeld pr. 26.0

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 13 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært boligområde på Yven. Det er gode solforhold. Hannestad barneskole ligger i området. Når det gjelder ungdomsskole så er det Tindlund evt. Grålum. Eiendommen ligger i enden av et veletablert boligområde i trygge omgivelser. Det er ca. 10 minutter inn til Sarpsborg sentrum og Sykehuset Østfold og ca. 15 minutter til Fredrikstad. Meget sentralt til E6 som følger til Oslo og Sverige.

Adkomstvei

Rett inn fra Ordfører Karlsens vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat med store gressplener og beplanting. Det vannspeil på tomten. Det parkeringsplasser som er felles og med gjesteparkering. Den har sol hele dagen med kveldsol.

Carport og bod

Frittliggende carport med bod i felles rekke. Det er tilgang på felles bil lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 14 av 15

Ordfører Karlsens vei 11F , 1715 YVEN
Gnr 2082 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Oppdragsnr.: 15333-2025

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 15 av 15

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Ordfører Karlsens vei 11F, 1715 YVEN

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ordfører Karlsens vei 11F	Ordfører Karlsens vei 11F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt	
Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?	
☒ Ja	☐ Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?	
☐ Ja	☒ Nei
Når kjøpte du boligen?	
9. mai 2022.	
Har du selv bodd i boligen?	
☒ Ja	☐ Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.	
Bodd i boligen selv helt siden overtakelsen.	
Informasjon om eksisterende husforsikring	
Storebrand Forsikring AS-65	

Informasjon om selger	
Selger	
Helle, Mia Severine	

Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.	
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.	
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.	



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i fliser. Kun kosmetisk.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

De sprukne flisene ble byttet av flislegger. Gikk på nybygggarantien.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gunnar Hovik

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

Vedlegg



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Side 3

44

ORDFØRER KARLSSENS VEI 11F

PROAKTIV.NO

45



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43345103

Egenerklæringsskjema

Name Date
Mia S Kristiansen Helle 2026-08-26

Identification



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg Dato utkjørt: 26.08.26 Side 1 av 2

Yventunet 2 Borettslag	Vår ref.:	87/30	Fødselsdato eier:	07.08.2000
Ordfører Karlsens vei 11 F	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1715 YVEN	Eiere:	Mia Severine Kristiansen Helle		
Organisasjonsnr:	925 671 010	Andelsnr:	30	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	3 751		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 225
	Reduksjon renter II		-6 154
	Renter Nytt Lån		6 154
Tilleggsytelser:	TV-Bredbånd		526

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	4 566
Klient ajourf. lån:	82 835 000	Klient gj. s. årsoppg.:	78 625 156

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366568143, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 142
Saldo per 26.08.2026: 78 342 500
Andel av saldo: 0
Første termin: 31.03.2023Neste avdrag: 31.03.2031 (siste termin 31.12.2061)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 395 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 395 000
Flytende rente DNB
IN lån

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Thobias Kovats Hjorth
Adresse: Ordfører Karlsens vei 15 B
Postnr/-sted: 1715 YVEN
Telefon: Mob.: 40510148
E-post: t.hjorth@hotmail.se
Webside: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	4 566	Andre inntekter:	1 267
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020
Gårds/bruksnr: 2082/7
Bygningstype: Rekkehus

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg Dato utkjørt: 26.08.26 Side 2 av 2

Yventunet 2 Borettslag	Vår ref.:	87/30	Fødselsdato eier:	07.08.2000
Ordfører Karlsens vei 11 F	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1715 YVEN	Eiere:	Mia Severine Kristiansen Helle		
Organisasjonsnr: 925 671 010				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	12610
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	1841297
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei	BRA	62.3
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

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

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

Annen informasjon:

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE YVENTUNET II BRL.

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

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

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag



1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

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

4. Fellesarealer

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

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

5. Biler i fellesmiljø

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

6. Dyrehold

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



7. Utvendig Solskjerming; screens og markiser

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

Eller samme farge fra et annet fabrikat/leverandør.

Husk godkjenning av styret før montering.

8.Grilling på balkongen

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

9.Montering av varmepumper

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

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

10.Tøking/lufting av tøy, matter med mer

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

11. Brudd på ordensreglene

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



VEDTEKTER

for Yventunet II borettslag org. nr. 925 671 010

tilknyttet Halden Boligbyggelag

sist endret på ordinær generalforsamling 11.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Utbyggingsplaner

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

4-3 regler om lading av elektrisk/hybrid kjøretøy

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

4-4 Regler om parkering for forflytningshemmede

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.*

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 0-3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12 Bygningsmessige og søknadspliktige tiltak

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

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

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

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

12-1 Levegg på boliger med endevegg

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

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

Årsmelding for 2025 Yventunet 2 Borettslag

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

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

Møtevirksomhet:

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

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

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

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

Det har vært behandlet 1 søknader om bruksoverlating.

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

Borettslaget har 0 ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2025.

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

Hjertestarter

Rens av ventilasjonssystem

Utbyggelse av vannspeil

Utbyggelse av lekeplass

Oppsettnng av velkomstskilt og parkeringsskilter

Vaskning av carporter som skall utføres våren 2026

Saker under arbeid og planlegging:

Saker som styret planlegger:

Vaskning av carporter

Varme inn i brannsentralene

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

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Borettslaget har under siste året oppgradert:

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

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

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

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

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

Arsregnskap for Yventunet 2 Borettslag	2025
--	------

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

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

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

Arsregnskap for Yventunet 2 Borettslag	2025
--	------

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Personalkostnader

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

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Borettslag har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Arsregnskap for Yventunet 2 Borettslag2025

Note 4 - Vedlikehold

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

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

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

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

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

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

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

Note 8 - Bygninger

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

Arsregnskap for Yventunet 2 Borettslag2025

Note 9 - Andre driftsmidler

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Individuell nedbet. av fellesgjeld

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

Arsregnskap for Yventunet 2 Borettslag2025

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

Note 11 - Borettsinnskudd

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

Resultat og balanse med noter for Yventunet 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Yventunet 2 Borettslag		
Styreleder	Thobias Kovats Hjorth (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Knud Einar Østbye (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Jørn Thomas Hansen (sign.)	24.02.2026



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Til generalforsamlingen i Yventunet II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Yventunet II Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap for 2025 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Side 10 av 21



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

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

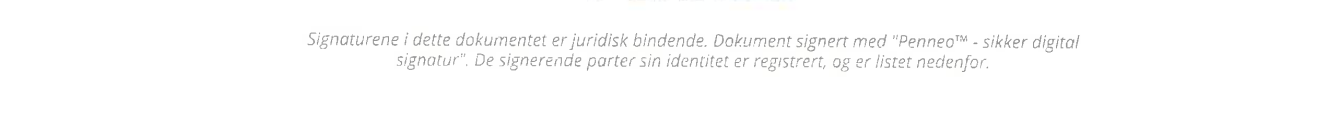
BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2

Side 20 av 21



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

Ule Anders Stenerud Gjestebý

Partner

På vegne av: BDO AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2016-02-23 00:22:25 UTC

 QES



regnskapsåret og revisors beretning.

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styrets medlemmer.

Vedtak:
Honorar til styreleder: kr. 80.000, -

Honorar til øvrige styremedlemmer: kr: 15.000, -

Forfallende arbeid: kr. 10.000, -

Totalt honorar for perioden: kr. 120.000, -

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder
Styreleder Thobias Kovats Hjorth ikke på på valg, valgt for 2 år i 2025.

Vedtak:
Til orientering.

5.2 Valg av styremedlemmer
Styremedlem Knud Einar Østbye ikke på valg, valgt for 2 år i 2025.

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

Vedtak:
Stemmer for;

Jørn Thomas Hansen (gjenvalg): 9 stemmer

Odd Willie Hansen: 16 stemmer

Ann-Katrin Johansen: 5 stemmer

Styremedlem valgt for 2 år: Odd Willie Hansen

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

Vedtak:
Varamedlem valgt for 1 år: Ann-Katrin Johansen

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite
Valg av valgkomite:

Vedtak:
Valgt til valgkomite: Utgåår

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling
Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:
Valgt ble: Styrets leder

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

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

Vedtak:
Lufting av hunder utføres vekk fra hus og lekeplass slik at det ikke skaper sjenanse for naboer. Transport fra leilighet og ut av borettslagets eiendom vil være tillatt, men må forekomme uten sjenanse.
Dyr i bånd skal ikke kunne ta seg inn til naboen.

Enstemmig vedtatt.

6.2 Endring av vedtekter pkt 4-1 (7) ang. dyrehold
Det er fremmet forslag om endring av borettslaget vedtekter for dyrehold. Nåværende vedtekter lyder som følgende;

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

Saken krever 2/3 flertall ved generalforsamlingen.

Vedtak:
Forslag til endring av punkt 4-1 (7)

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

Stemmer for forslaget: 3

Stemmer mot forslaget: 25

Saken ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

6.3 Beplanting rundt vannspeil og annen fellesområde

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

Vedtak:

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

Enstemmig vedtatt.

6.4 Gjesteparkering

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

Vedtak:

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

Generalforsamlingen stemmer enstemmig for at dagens ordning videreføres.

6.5 Forslag ved rørende skjerming av terrasser for innsyn.

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

Vedtak:

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

Enstemmig vedtatt.

6.6 Endringer i parkeringsreglene

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

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

Vedtak:

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

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

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

Møte avsluttet kl. 19.20.

Protokoll for Yventunet 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Sarpsborg
kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

BAS ARKITEKTER AS
St. Marie gate 107
1706 SARPSBORG

Deres ref.	Vår ref. BYGG-25/00263-2	Dato 05.03.2025
------------	-----------------------------	--------------------

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

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

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

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

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

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

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



Sarpsborg kommune	Saksnummer BYGG-25/00263	Dato 05.03.2025
-------------------	-----------------------------	--------------------

Side 2

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

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

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

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

Med hilsen

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
GUNNAR HØVIK AS



Energiattest



Adresse Ordfører Karlsens vei 11F, 1715 YVEN	
Dato for energimerking 26.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-338705
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300783866
Gårdsnummer 2082	Bruksnummer 7
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 62,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 106,47 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 109,09 kWh/m²	Totalt levert pr. år 6 764 kWh
--	--



Ordfører Karlsens vei 11F, 1715 YVEN

Detaljeringsikon	
Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Lekkasjetall
Nei	Nei
Solceller	
Nei	



Ordfører Karlsens vei 11F, 1715 YVEN

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertiltak	
Tiltak 1: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen	
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.	
Tiltak 3: Luft kort og effektivt	
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.	
Tiltak 4: Vask med fulle maskiner	
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.	
Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk	
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.	
Tiltak 7: Slå el.apparater helt av	
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.	
Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for

Yvenholen



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.12.2018

Datert: 23.10.2018

Sist revidert: 8.9.2020

Planen er utarbeidet av



Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:	4
2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:	4
2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.....	4
2.5 Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7.....	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	5
3.1 Rammetillatelse	5
3.2 Igangsettingstillatelse	5
3.3 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.....	5
4 FELLESBESTEMMELSER	7
4.1 Kulturminner.....	7
4.2 Universell utforming.....	7
4.3 Stedstilpassing av tiltak	7
4.4 Overvann.....	7
4.5 Geotekniske forhold.....	7
4.6 Forurensing i grunnen.....	8
4.7 Sykkelparkering	8
4.8 Kommunalt ledningsnett.....	8
4.9 Avkjørsel.....	8
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
5.1 BFS1	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS).....	8
5.3 BKB	10
5.4 Lekeareal (BLK1-4).....	10
5.5 Renovasjonsanlegg (BRE).....	11
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	11
6.1 Kjøreveg (o_SKV1-3)	11
6.2 Kjøreveg (f_SKV4 og f_SKV5)	11
6.3 Kjøreveg (f_SKV6-7)	11
6.4 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-2).....	11
6.5 Gangveg (f_SG1).....	11
6.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1, o_SVG2, o_SVG4, o_SVG6).....	11
6.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG3, o_SVG5, o_SVG7).....	11
6.8 Parkering (SPA1-2)	11
6.9 Energianlegg (BE)	12
7 GRØNNSTRUKTUR	12
7.1 Vegetasjonsskjerm	12
7.2 Grønnstruktur turveg	12

8	HENSYNSSONER	12
8.1	Frisiktsone H140.....	12
8.2	Støysone H210 og H220.....	12
9	BESTEMMELSESONMRÅDER	13
9.1	Bestemmelsesområde for midlertidig rigg- og anleggsområde (#1)	13
9.2	Bestemmelsesområde for fordrøyningsanlegg for overvann (#2)	13
10	EIERFORM	13

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å transformere et ubebygd areal, med strategisk god beliggenhet med tanke på kollektivtrafikk, sykkel og gange, til et boligområde med konsentrert bebyggelsesstruktur. Planen skal sikre et godt bomiljø for alle med fokus på trygge trafikkt forbindelser og gode uteoppholdsarealer for barn- og unge. Planen skal legge til rette for et variert botilbud.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

- 2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:**
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, BKS6)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE1, f_BRE2, f_BRE3, f_BRE4)
 - Lekeplass (f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3, f_BLK4, f_BLK5)
 - Forretning/Industri (BKB)
 - Energianlegg (BE)

- 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:**
- Kjøreveg (SKV1, SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6, SKV7)
 - Gang-/sykkelveg (o_SGS1, o_SGS2)
 - Gangvei/gangareal (f_SGG1)
 - Annen veigrunn - grøntareal (o_SVG1-7)
 - Parkering (f_SPA1, f_SPA2)

- 2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:**
- Turvei (f_GT1)
 - Vegetasjonsskjerm (f_GV1, f_GV2, f_GV3, f_GV4, f_GV5, f_GV6)

- 2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.**
- Frisiktsone mot veg (H140_1, H140_2, H140_3, H140_4)
 - Støysone – rød sone, H210
 - Støysone – gul sone, H220

- 2.5 Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7.**
- Midlertidig rigg- og anleggsområde (#1)
 - Fordrøyning av overvann (#2)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Rammetillatelse

- 3.1.1 Før rammetillatelse gis skal følgende være oppfylt:
 - a) Grunnerverv for hele planområdet skal være tinglyst.
 - b) Utomhusplan ihht. pkt. 5.2. 1) skal foreligge.
 - c) Det skal fremlegges plan for overvannshåndtering.

3.2 Igangsettingstillatelse

- 3.2.1 Før igangsettingstillatelse gis skal følgende være oppfylt:
For lekeplass eller uteoppholdsareal skal kommunal forvaltningsmyndighet ha godkjent redegjørelse om fare for grunnforurensing. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.
- 3.2.2 Det skal fremlegges stabilitetsberegninger som dokumenterer sikkerhetsfaktor minimum 1,4, eller forbedring av stabilitetsforholdene dersom sikkerhetsfaktoren er lavere enn 1,4.

3.3 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- 3.3.1 Før brukstillatelse/ ferdigattest for nye bygninger i felt **BKS1** gis skal følgende være oppfylt:
 - a) Lekearealene (f_BLK1 og f_BLK2) skal være ferdigstilt.
 - b) Utomhusarealene i BKS1 skal være ferdigstilt.
 - c) Renovasjonsanlegg i f_BRE3 og/eller f_BRE4 skal være ferdigstilt.
- 3.3.2 Før brukstillatelse / ferdigattest for nye bygninger i felt **BKS2** gis skal følgende være oppfylt:
 - a) Lekearealene (f_BLK1 og f_BLK2) skal være ferdigstilt.
 - b) Utomhusarealene i BKS2 skal være ferdigstilt.
 - c) Renovasjonsanlegg i f_BRE1 skal være ferdigstilt
 - d) Veisystemet (f_SKV4, f_SKV6-7, f_SPA1) skal være ferdigstilt.
 - e) Vegetasjonsskjermer f_GV1-4 skal etableres.
 - f) Eksisterende avkjøring fra BFS1 til Ordfører Karlsens vei skal være stengt, og ny adkomst for BFS1 via f_SPA1 og f_SKV6-7 skal være etablert.
 - g) Det skal opparbeides en snarvei mellom Ordfører Karlsens vei og f_SKV4.
- 3.3.3 Før brukstillatelse / ferdigattest for nye bygninger i felt **BKS3** gis skal følgende være oppfylt:
 - a) Lekearealene (f_BLK3 og f_BLK5) skal være ferdigstilt.
 - b) Utomhusarealene i BKS3 skal være ferdigstilt.
 - c) Renovasjonsanlegg i f_BRE2 skal være ferdigstilt
 - d) Veisystemet (f_SKV5, f_SKV6-7, f_SGG1, f_SPA1) skal være ferdigstilt.
 - e) Vegetasjonsskjermer f_GV5-6 og turveg (f_GT1) skal etableres.
 - f) Det skal opparbeides en snarvei mellom Lekeveien og f_SKV5.

- 3.3.4 Før brukstillatelse / ferdigattest for nye bygninger i felt **BKS4** gis skal følgende være oppfylt:
 - a) Lekearealene (f_BLK2 og f_BLK4) skal være ferdigstilt.
 - b) Utomhusarealene i BKS4 skal være ferdigstilt.
 - c) Renovasjonsanlegg i f_BRE1 skal være ferdigstilt
 - d) Veisystemet (f_SKV5, f_SKV6-7, f_SGG1, f_SPA1) skal være ferdigstilt.
 - e) Vegetasjonsskjermer f_GV3-4 skal etableres.
 - f) Det skal opparbeides en snarvei mellom Lekeveien og f_SKV5.
 - g) Det skal opparbeides en snarvei mellom Ordfører Karlsens vei og f_SKV4.
 - h) Eksisterende avkjøring fra BFS1 til Ordfører Karlsens vei skal være stengt, og ny adkomst for BFS1 via f_SPA1 og f_SKV6-7 skal være etablert.
- 3.3.5 Før brukstillatelse / ferdigattest for nye bygninger i felt **BKS5** gis skal følgende være oppfylt:
 - a) Lekearealene (f_BLK3 og f_BLK5) skal være ferdigstilt.
 - b) Utomhusarealene i BKS5 skal være ferdigstilt.
 - c) Renovasjonsanlegg i f_BRE2 skal være ferdigstilt
 - d) Veisystemet (f_SKV5, f_SKV6-7, f_SGG1, f_SPA2) skal være ferdigstilt.
 - e) Vegetasjonsskjermer f_GV5-6 og turveg (f_GT1) skal etableres.
 - f) Det skal opparbeides en snarvei mellom Lekeveien og f_SKV5.
- 3.3.6 Før brukstillatelse /ferdigattest for nye bygninger i felt **BKS6** gis skal følgende være oppfylt:
 - a) Lekearealene (f_BLK2 og BLK4) skal være ferdigstilt
 - b) Utomhusarealene i BKS6 skal være ferdigstilt
 - c) Renovasjonsanlegg f_BRE1 skal være ferdigstilt
 - d) Veisystemet (f_SKV6-7 og f_SPA1) skal være ferdigstilt
 - e) Vegetasjonsskjermer (f_GV1-4) skal etableres
 - f) Støyskjem eller vegetasjonsskjem i forlengelse mellom f-GV4 og f_GV1 langs ordfører Karlsens vei skal være ferdigstilt.

- 3.3.-7 Det skal dokumenteres at krav i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442:2016 er oppfylt før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygninger i felt BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5.

3.4 Frisiktsone skal etableres samtidig med veianlegget¹.

3.5 O_SGS1-2 skal sikres tilgjengelighet i hele anleggsfasen.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8².

4.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkarealer og uteområder³. Unntatt er snarveg mellom f_SKV5 og Lekeveien. Snarveger skal opparbeides med plant dekke for å legge til rette for sykler/barnevogn.

4.3 Stedstilpassing av tiltak

Bebyggelsen skal ha variasjon i materialbruk og fasadeutforming for å tilpasses eksisterende omkringliggende boligbebyggelse.

4.4 Overvann

- a) Overvann og vann fra tak og tette flater forutsettes ivaretatt på egen eiendom. Drenering av overvann rundt bebyggelse og kjeller ledes til lavpunkt for fordøyning. Flomvann skal ikke tilføres kommunens rør, men ledes til bekk. Det skal opparbeides et fordøyningsanlegg og regnbed i felt f_BLK3. Behandling av takvann skal fremgå av utomhusplan ved byggeanmeldelse. Løsning for overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.
- b) Utforming av overvannsløsning skal være i tråd med gjeldende regelverk og utformes på en måte som ivaretar sikkerheten for barn.
- c) I anleggsfasen tillates ikke overvann ført inn på kommunens ledningsnett. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering i anleggsfasen.

4.5 Geotekniske forhold

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse K4⁴. Dette kombinert med faregradsklasse middels før utbygging krever sikkerhetsfaktor minst 1,4 eller forbedring av stabilitetsforholdene hvis F < 1,4. Det er krav om kvalitetssikring av uavhengig

² Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.

³ Jf. § pbl 12-7, 1 ledd nr. 4.

⁴ NVE Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2017, tabell 5.2 Tiltakskategorier der det er nødvendig å identifisere, avgrense og faregradsevaluere hele faresonen.

foretak.

4.6 Forurensing i grunnen

Dersom det avdekkes masser med mye glass i forbindelse med byggearbeidene skal massene skiftes ut eller overdekkes med minimum 1 m i arealer til grønnstruktur eller lek. Bestemmelsen gjelder ikke bebygde arealer eller arealer med fast dekke. Bestemmelsen gjelder ikke o_SVG2-7, f_GV1, f_GV4 eller f_GV5.

4.7 Sykkelparkering

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Minst 25 % av plassene skal ha overbygg eller ligge i bod. Alle sykkelparkeringsplasser skal være låsbare.

4.8 Kommunalt ledningsnett

Bebyggelse, murer eller andre konstruksjoner skal ikke oppføres med mindre enn 4 m avstand fra kommunalt ledningsnett langs Ordfører Karlsens vei.

4.9 Avkjørsel

- a) Felt BFS1 og BKS2-5 skal ha avkjørsel fra Ordfører Karlsens vei som vist med piler på plankartet.
- b) Felt BKS1 skal ha avkjørsel fra Lekeveien som vist med piler på plankartet.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

- a) Innenfor felt BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5 og BKS6 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse. Det skal være 3 volum med minimum 4 m mellom bygningskroppene i BKS1, og minimum 2 volumer med minimum 4 m mellom bygningskroppene i BKS2 og BKS3 Terrenget skal tas opp med sokkeletasje i felt BKS1, BKS2 og BKS3⁵.
- b) For BKS1 er maksimal BYA 45 %⁶. For BKS2 er maksimal BYA 56 %⁷. For BKS3 er maksimal BYA 63 %⁸. For BKS4 er maksimal BYA 55 %⁹. For BKS 5 er maksimal BYA 48 %¹⁰. For BKS 6 er maksimal BYA 63%

⁵ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

⁶ Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1.

⁷ Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1.

⁸ Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1.

⁹ Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1.

¹⁰ Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1.

- c)

For bebyggelsen i felt BKS1 er maksimal gesims- og mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d)

For bebyggelsen i felt BKS2 og BKS3 er maksimal gesims- og mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e)

For bebyggelsen i felt BKS4 og BKS5 er maksimal gesims- og mønehøyde 11 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- f)

Det skal etableres uteoppholdsareal mot vest i form av terrasse e.l. for felt BKS1.
- g)

Carport på f_SPA1, f_SPA2, skal ha pulttak.
- h)

Det kan etableres inntil 0,5 carporter eller parkeringsplasser pr. boenhet innenfor felt BKS2-3.
- i)

Det kan settes opp en bod pr. boenhet for BKS2-5 innenfor ett eller flere av følgende felt; BKS2-5, f_SPA1, f_SPA2 og f_GV2.
- j)

Byggegrenser er vist på plankartet. Parkering, sykkelparkering, boder, forstøtningsmurer med maksimum1,0 meters høyde der det vurderes å gi den beste terrengtilpasningen, gjerder, utvendige trapper og ramper samt uteoppholdsarealer og lignende tillates oppført utenfor viste byggegrenser.
- k)

Det er krav til 100 m2 uteoppholdsareal per boenhet. Arealet kan beregnes samlet for hele felt BKS1-BKS5. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal:

Felles oppholdsplasser

Balkonger og terrasser

Overbygget opparbeidet areal dersom utkraget konstruksjon er minst 5,0 m over terreng.

Turveg, gangveier og kjørbare gangveier

Lekeplasser

Vegetasjonsskjermer med unntak av vegetasjonsskjerm mellom parkeringsplass og Ordfører Karlsens vei (f_GV3, f_GV4 og f_GV5)

l)

Det skal etableres universelt utformede gangstier som skaper forbindelser mellom BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5, lekeområdene f_BLK1-5 og bussholdeplass i Ordfører Karlsens vei.

m)

Som en del av byggesøknadsbehandlingen for felt BKS1-6 skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk¹¹. Utomhusplanen skal vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold

- Naturlekeplass med materialbruk og beplantning

- Lekeplasser

- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt

- Lengdesnitt for snarvei mellom Lekeveien og f_SKV5
- ¹¹ Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4
- Side 9 av 13
- Vedlegg
- Yvenholen

Nasjonal planID: 0105 22059
- Trafikkforhold med kjøreveger, gangveger og parkering. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy samt parkering for bil og sykkel

- Snarveger/gangstier gjennom området

- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk

- Plassering og markering av brannkummer

- Plassering av eventuell støyskjerming

- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften

- Vegetasjon og grøntanlegg

- Plassering av belysning

n)

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen¹².
- 5.2 BKB
- Innenfor BKB kan det etableres atkomst til nordre del av Gnr./Bnr. 2082/319 fra Gnr./Bnr. 2079/544.
- 5.3 Lekeareal (BLK1-4)
- a)

Gangavstanden til lekeplassene (f_BLK1, f_BLK4 og f_BLK5) skal ikke overstige 50 m fra boligene den skal betjene. Lekeplassene skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling¹³.

b)

Lekeplassen (f_BLK2 og f_BLK3) skal utformes som naturlekeplass med variert vegetasjon. Det skal etableres spiselig vegetasjon, vegetasjon som er egnet for klatring og vegetasjon som gir materiale til lek i form av kongler, blader osv. Lekeplassen skal gi mulighet for å balansere med varierende ferdighetsnivå (f. eks. på stubber, steiner eller en trestamme som er lagt stabilt i terrenget).

c)

Overvann skal kunne utnyttes i leken på lekeplassen (f_BLK3). Det skal etableres et regnbed på lekeplassen. Regnbedet skal ha slake skråninger og overløp slik at det oppfyller krav til sikkerhet i gjeldende regelverk.
- ¹² Jf. pkt. 1, Formålsparagrafen.
- ¹³ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- Side 10 av 13
- 98
- ORDFØRER KARLSENS VEI 11F
- PROAKTIV.NO
- 99

5.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a) Det skal etableres nedgravet løsning for renovasjon på arealene f_BRE1 og f_BRE2.
- b) Det skal etableres ordinær løsning med renovasjonsdunker på arealet f_BRE3 og/eller f_BRE4.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg (o_SKV1-3)

- a) Vegareal er regulert i hht. eksisterende situasjon.

6.2 Kjøreveg (f_SKV4 og f_SKV5)

- a) Maksimal vegbredde skal være 3,0 m.

6.3 Kjøreveg (f_SKV6-7)

- a) Maksimal vegbredde skal være 5,0 m inklusiv 0,25 m vegskulder.

6.4 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-2)

- a) Gang-/sykkelveg er regulert i hht eksisterende situasjon.

6.5 Gangveg (f_SG1)

- a) Det tillates ikke kjøring til eiendommene, og det skal ikke være mulig å kjøre mellom f_SKV4 og f_SKV5. Kjøring på f_SG1 tillates kun i forbindelse med snøbrøyting og strøing eller annen nødvendig drift og vedlikehold.

6.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1, o_SVG2, o_SVG4, o_SVG6)

- a) Annen veggrunn er regulert i hht eksisterende situasjon.

6.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG3, o_SVG5, o_SVG7)

- a) Det er avsatt 1 m til annen veggrunn – grøntareal.

6.8 Parkering (SPA1-2)

- a) Det tillates maksimalt 1,25 parkeringsplasser pr boenhet.
- b) 50% av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg skal ha fremlagt strøm for lading.
- c) Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- d) Manøvreringsareal på f_SPA1 benyttes som adkomst til BFS1 og f_SKV4.
- e) Det skal opparbeides en vendehammer dimensjonert for renovasjonsbil på f_SPA1.

6.9 Energianlegg (BE)

Innenfor BE tillates oppført transformatorstasjon. Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse¹⁴. Det er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm

- a) Det skal etableres en trerekke med minimum høyde 6 m når treet er ferdig utvokst langs gang/sykkelvei i Ordfører Karlsens vei i felt f_GV1, f_GV4 og f_GV5.
- b) I området f_GV4 skal det etableres en tett vegetasjonsskjerm. Det tillates oppført støttemur og støyskjerm i felt f_GV6, mot næringsområdet BKB. Denne skal ikke stå nærmere bebyggelse enn 5 m. Støttemur tillates oppført med høyde inntil 1,6 meter. Som del av støyskjermen tillates det oppført boder til felt BKS5. Støyskjermen skal beplantes med klatrevekster, løvhekk eller annen vegetasjon.

7.2 Grønnstruktur turveg

Det skal opparbeides en snarveg mellom Lekeveien og f_SKV5. Denne tillates opparbeidet gjennom BKS3 og f_BLK3. Det stilles ikke krav til universell utforming, men snarveien skal ha plant dekke og være tilrettelagt for barnevogn og sykkel.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone H140

- a) Innenfor areal H140 skal det sikres tilfredsstillende frisikt i forbindelse med kryss og avkjørsler. Det tillates ikke sikhindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebanenivå¹⁵.

8.2 Støysone H210 og H220

- a) Støynivået for ny bebyggelse i felt BKS1-6 skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

¹⁴ Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 1

¹⁵ Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4

Yvenholen

Nasjonal planID: 0105 22059

- b) Støynivået i bygge- og anleggsfasen skal ikke overstige anbefalte nivåer i tabell 4 og 5 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.
- c) Alle boenheter innenfor gul støysone i BKS1- 6 skal være gjennomgående og ha en stille side. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.
- d) Alle boenheter som ligger innenfor gul støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon i alle rom til støyfølsomt bruk. Jfr. pbl § 12-6, nr. 3.
- e) Innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overstige LpA 40 dB på dagtid og LpA 30 dB på nattetid. Jfr. pbl § 12-6, nr. 3.
- f) Uteoppholdsareal som medregnes i MUA skal ha støynivå under grenseverdiene definert i T 1442/2016.

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde for midlertidig rigg- og anleggsområde (#1)

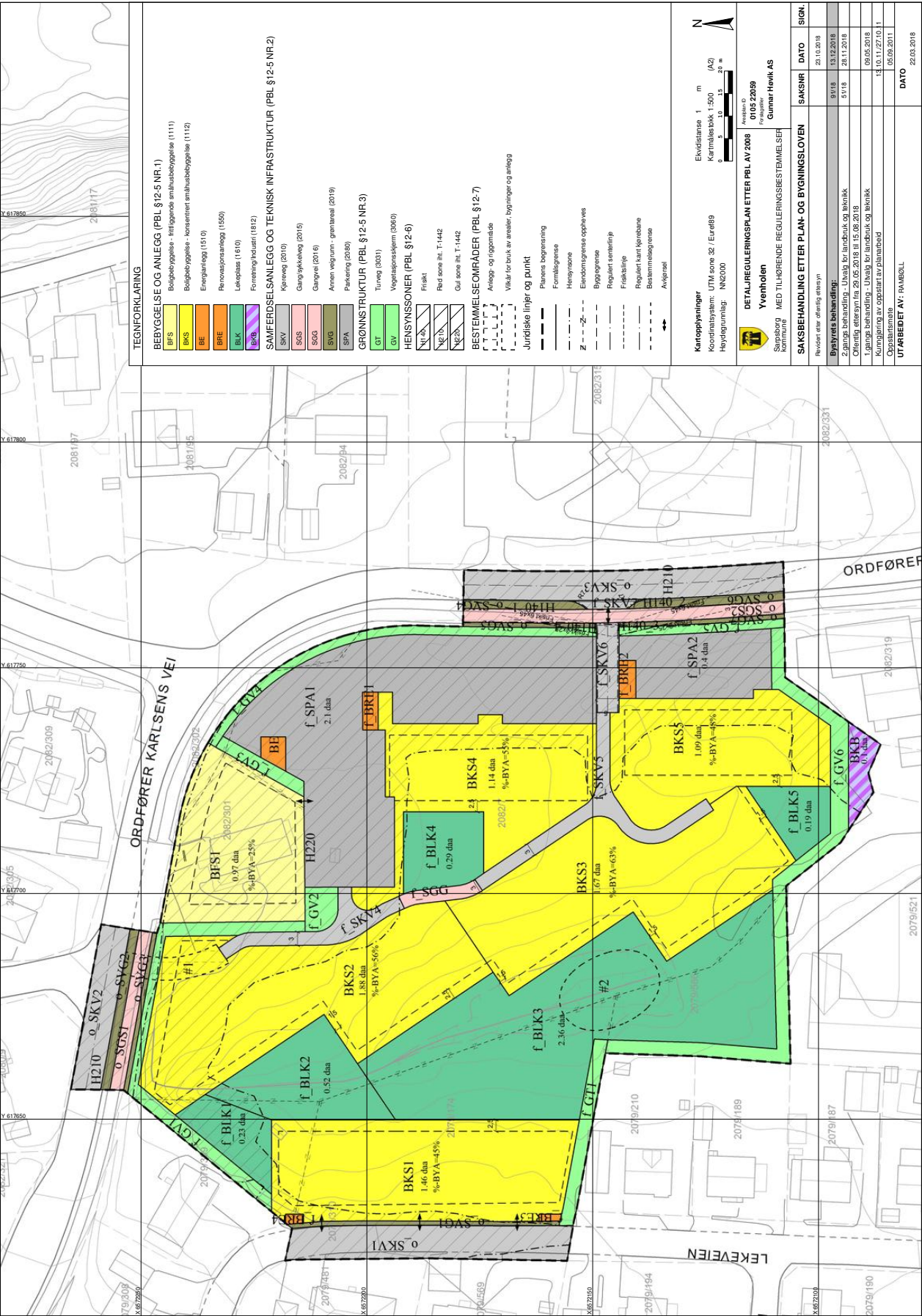
- a) Innenfor område markert #1 tillates etablering av anleggsvei og adkomst til anlegg fra Ordfører Karlsens vei. Ved endt gjennomføring skal o_SVG2-3, o_SGS1 og o_SKV2 tilbakeføres til tilsvarende situasjon som før bygge- og anleggsarbeidet tok til.
- b) Innenfor området markert #1 oppheves bestemmelsesområder for midlertidige rigg- og anleggsområder ved endt gjennomføring av BKS2 og BKS4.

9.2 Bestemmelsesområde for fordøyningsanlegg for overvann (#2)

Det skal etableres et fordøyningsanlegg for overvann innenfor bestemmelsesområde #2. Fordøyningsanlegget skal vises i utomhusplanen.

10 EIERFORM

- a) Lekeplassene BLK1-2 er felles for beboerne i BKS1- 6. Lekeplassene BLK 4-5 er felles for beboerne i BKS 2- 6.
- b) Renovasjonsanlegg f_BRE1-2 er felles for beboerne i BKS 2- 6.
- c) Renovasjonsanlegg f_BRE3-4 er felles for beboerne i BKS1.
- d) Grønnstruktur f_GV1 er felles for beboerne i BKS1 og BKS2.
- e) Grønnstruktur f_GV2, f_GV3, f_GV4 og f_GV5 er felles for beboerne i BKS 2- 5.
- f) Grønnstruktur f_GV6 er felles for beboerne i BKS 1- 6.
- g) Grønnstruktur turvei f_GT1 er felles for BKS1- 6.
- h) f_SPA1 og f_SPA 2 er felles for BKS2, BKS3, BKS4,-BKS5 og BKS6.
- i) Kjørevei f_SKV4, f_SKV5, f_SKV6 og f_SKV7 er felles for BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5.
- j) Gangvei f_SG1 er felles for BKS2-5.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

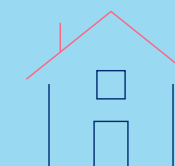
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangementer 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ordfører Karlsens vei 11F, 1715 YVEN. Gnr. 2082, bnr. 7, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260229
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no