

# PROAKTIV

Leilighet i 1. etasje  
med veranda

Carport - Boder - Sentralt - Fine  
solforhold!

SMØRBUKKVEIEN 3





## 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
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@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

### OSLO

- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@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

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# SARPSBORG - KURLAND

Leilighet i 1. etasje med veranda - Carport - Boder - Sentralt - Fine  
solforhold!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Smørbukkveien 3, 1709 Sarpsborg

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 4134, andelsnr. 6, org.nummer 965635815 i Hulderveien borettslag

**Prisantydning:** 1.990.000,-

**Omkostninger:** 10.250,-

**Andel fellesgjeld:** 215.883,-

**Totalpris:** 2.216.133,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Borettslag

**Byggeår:** 1965

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 62 m²

**BRA-i:** 51 m²

**BRA-e:** 11 m²

**TBA:** 14 m²

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Biloppstillingsplass i felles carportrekke.

**Tomt:** 6903 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.710,-

**Felleskostnader inkl.:** Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgift, forsikring, tv/internett, felles strøm, vedlikehold, forretningsførsel med mer.

# INNHold

|                   |                  |                        |                   |
|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| 2                 | 4                | 8                      | 10                |
| Nøkkelinformasjon | Nærområdet       | Informasjon om boligen | Kontorets side    |
| 11                | 12               | 20                     | 22                |
| Leder/megler      | Boligen i bilder | Plantegninger          | Kjerneinformasjon |
| 27                | 120              |                        |                   |
| Vedlegg           | Budskjema        |                        |                   |



# KURLAND

*Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg - Kurland*

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**

Leiligheten er beliggende på Kurland, som er et meget populært boområde i Sarpsborg.

I Sarpsborg sentrum, som kun er ett par minutter unna med bil, finner du det meste du trenger. Bysentrum har et meget godt tilbud av butikker, spisesteder og kulturtilbud.

Kort vei til Sarpsborgmarka med lysløype og utsiktstårn, Tunevannet med bademuligheter, butikker, bensinstasjon, barnehager, skole og idrettsanlegg, samt til E6 og jernbanestasjon.

Gode bussforbindelser med hyppige avganger til sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                     |                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sarpsborg sykehjem<br>Linje 13  | 2 min <br>0.1 km  |
|  Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 18 min <br>1.6 km |
|  Oslo Gardermoen                 | 1 t 31 min        |

DAGLIGVARE

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Kurland       | 8 min           |
| Kiwi Kurland<br>PostNord | 11 min <br>1 km |

VARER/TJENESTER

|                                                                                                        |                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Lande Senter       | 18 min  |
|  Boots apotek Lande | 18 min  |

SPORT

|                                                                                                                                                    |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Nationalstua - ballbane<br>Ballspill                           | 6 min <br>0.5 km   |
|  Kurland skole<br>Aktivitetshall, ballspill, basket, bordt... | 6 min <br>0.5 km |
|  SATS Sarpsborg                                               | 22 min           |
|  SKY Fitness Sarpsborg                                        | 5 min            |



**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg



**Adkomst**

Fra Sarpsborg sentrum ved sykehuskrysset: Følg Roald Amundsens gate og Bryggeriveien i retning Kurland og videre Per Gyntveien oppover. Sving til venstre inn Smørbukkveien og eiendommen er straks beliggende på høyre hånd.

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

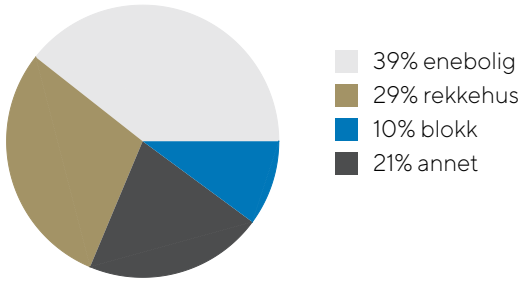


|                                               |        |   |
|-----------------------------------------------|--------|---|
| SKOLER                                        |        |   |
| Kurland barneskole (1-7 kl.)                  | 4 min  | 🚶 |
| 444 elever, 22 klasser                        | 0.3 km |   |
| Lande barneskole (1-7 kl.)                    | 13 min | 🚶 |
| 438 elever, 22 klasser                        | 1.2 km |   |
| Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)            | 17 min | 🚶 |
| 80 elever, 6 klasser                          | 1.4 km |   |
| Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) | 17 min | 🚶 |
| 268 elever, 15 klasser                        | 1.4 km |   |
| Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)            | 22 min | 🚶 |
| 562 elever, 36 klasser                        | 1.9 km |   |
| St. Olav videregående skole                   | 6 min  | 🚗 |
| 860 elever, 42 klasser                        | 2.2 km |   |
| Borg videregående skole                       | 14 min | 🚗 |
| 680 elever, 44 klasser                        | 6.6 km |   |

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| BARNEHAGER                        |        |   |
| Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) | 5 min  | 🚶 |
| 90 barn                           | 0.4 km |   |
| Storeper barnehage (0-5 år)       | 5 min  | 🚶 |
| 123 barn                          | 0.4 km |   |
| Lande Gård barnehage (1-5 år)     | 15 min | 🚶 |
| 66 barn                           | 1.2 km |   |



BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL SMØRBUKKVEIEN 3

Vi starter utendørs...

**BYGGEMÅTE**

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Renner og nedløp i plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Balkong av impregnerte materialer.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt , hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:  
- Ventilasjon bad: Ingen ventilering utover åpning av vindu.

TG 2:  
- Innvendige overflater: Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder  
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Innvendige dører: Dører har en eldre standard fra byggetiden, og har vesentlige normal slitasje med hensyn til alder.  
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutsifting i boliger.  
- Elektrisk anlegg: Det er utført arbeid i boligen som ikke har samsvarserklæring.  
- Overflater vegger og himling bad: Det er uegnede materialer i våtsoner.  
- Overflater gulv bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.  
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er uegnede materialer i våtsoner.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

**Parkering**

Biloppstillingsplass i felles carportrekke.





«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



”

"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

# 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  
tusener 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.

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**

# 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 1. etasje og inneholder:

Entre, gang, kjøkken, stue, bad og soverom. Mulighet for naturlig deling av stue til et ekstra soverom.

Det medfølger også en bod i kjeller og på loft.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 11 kvm
- Totalt BRA: 62 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Leiligheten ligger i 1. etasje og har veranda med utgang til ned til uteplass. Beliggenheten er svært populær og attraktiv på Kurland.

Det medfølger carport til leiligheten.

Boligen har en god og funksjonell planløsning, hvor stuen enkelt kan deles av, dersom man ønsker et ekstra soverom.

Kjøkkenet har en lys og pen innredning fra 2014, og laminat benkeplate. Det er frittstående hvitevarer og rikelig skaplass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved vinduet er det en hyggelig krok som egner seg godt for et lite frokostbord.

Badet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Baderomsinnredningen er fra ca. 2014 og består av dusjkabinett, toalett og servant med underskap, samt et ekstra veggskap. Oppvarming med elektrisk panelovn.

Stuen har utgang til veranda og uteplass hvor fine sommerdager kan nytes. Det er installert vedovn som bidrar til god varme og trivsel på de kalde vinterdagene.

Stort soverom med en praktisk garderobeløsning.

Det medfølger både bod i kjeller og på loft som bidrar til gode lagringsmuligheter. Felles vaskerom i kjeller.

Det er elektrisk anlegg med ett sikringsskap med skrusikringer. Liten varmtvannstank i kjeller.

Leiligheten fremstår med behov for noe modernisering, men det gir også en fin mulighet til å sette sitt eget preg på boligen.

## Oppvarming

Elektrisitet og ved. Vedovn har ikke vært i bruk av eier.



## Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

## Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



## STUE

Stuen har utgang til veranda og uteplass hvor fine sommerdager kan nytes. Det er installert vedovn som bidrar til god varme og trivsel på de kalde vinterdagene.





## KJØKKEN

Kjøkkenet har en lys og pen innredning fra 2014, og laminat benkeplate. Det er frittstående hvitevarer og rikelig skaplass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved vinduet er det en hyggelig krok som egner seg godt for et lite frokostbord.



## BAD

Badet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Baderomsinnredningen er fra ca. 2014 og består av dusjkabinett, toalett og servant med underskap, samt et ekstra veggskap.



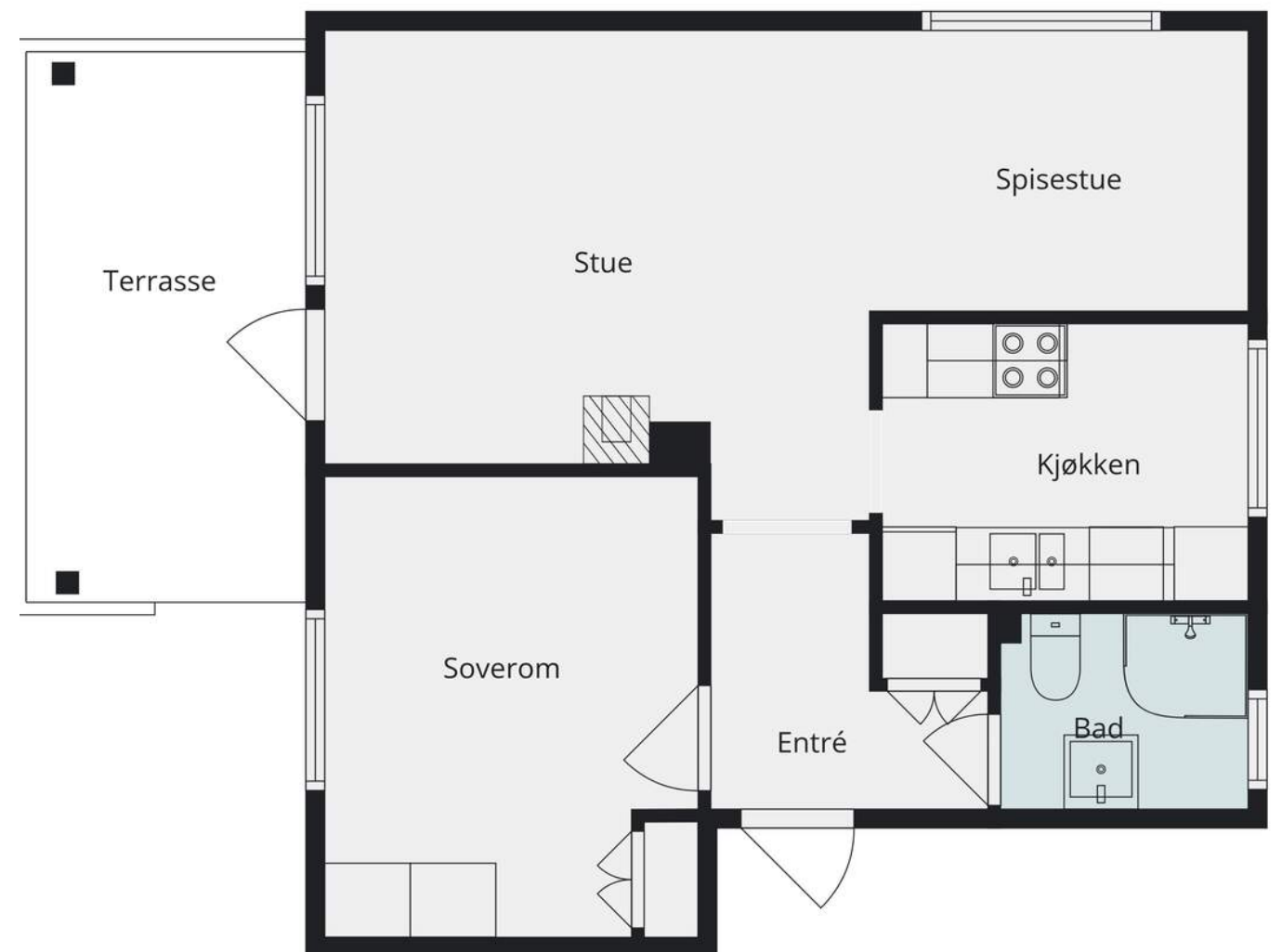


## SOVEROM

Stort soverom med en praktisk garderobeløsning.



# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 6 903 kvm, Eierform: Festet fellestomt. Tomten er romslig og relativt flat. Det er pent opparbeidet med store arealer for biloppstilling på fast dekke. Tilsådde plener og beplantninger.

## BORETTSLAGET / ØKONOMI

### Borettslaget

Borettslag: Hulderveien borettslag, Orgnr.: 965635815  
Andelsnr.: 6  
Andel fellesgjeld: 215883, Andel fellesformue: 38841, Total gjeld: 5392945, Oppdatert pr: 15.12.2025

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget har ikke IN-ordning.

### Forkjøpsrett

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

### Forretningsfører

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk.

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

### Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer: 87376861

### Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 523 077 per 31.12.24  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 092 306 per 31.12.24

### Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 5 710,-  
Felleskostnader inkluderer: Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgift, forsikring, tv/internett, felles strøm, vedlikehold, forretningsførsel med mer.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 15.12.25 kr 215 883,-  
Andel fellesformue kr. 38 841,-

### Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. kr. ,-

Lånene er fordelt som følger:  
Lånenummer: 12130815632, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 58  
Saldo per 15.12.2025: 2 979 701  
Andel av saldo: 119 280  
Første termin/første avdrag: 30.06.2015  
(siste termin 31.03.2040).

Lånenummer: 12139350780, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 76  
Saldo per 15.12.2025: 419 509  
Andel av saldo: 16 793  
Første termin/første avdrag: 30.03.2020  
(siste termin 30.09.2044).

Lånenummer: 15160662600, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 119  
Saldo per 15.12.2025: 1 993 735  
Andel av saldo: 79 811  
Første termin/første avdrag: 30.09.2025  
(siste termin 30.06.2055).

### Faste løpende kostnader

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

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.02.1965.

### Utleie

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

### Diverse

Det foreligger ikke tegninger.

## Kjerneinformasjon

### OFFENTLIGE FORHOLD

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som er uregulert og omhandles av kommuneplan.

### Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 6 Orgnr. 965635815 i Sarpsborg kommune

### Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

1 990 000,- (Prisantydning)  
215 883,- (Andel av fellesgjeld)

2 205 883,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 250,- (Omkostninger totalt)

2 216 133,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

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.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

**Personopplysninger**

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

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. Rekvisjon 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.

**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/boligkjooper/>.

**Budgivning i forbrukerforhold**

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

**Nye arealbegreper**

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:  
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleienhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

**Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

**Lov om hvitvasking**

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.

**Lovanvendelse og kontraktsbetingelser**

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Eier**

Solbjørg Helen Andersen

**Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 63.306,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

**Tinglysing av hjemmel**

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.

**Salgsoppgave**

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

**Samarbeidspartnere**

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.

**Informasjon om meglerforetaket**

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

 Leilighet i 1. etasje

 Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 4134

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 15333-1920

Referansenummer: WO8788

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



Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 2 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 3 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 4 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1965

##### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Renner og nedløp i plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Balkong av impregnerte materialer.

##### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggetiden.  
Boligen har mursteinspipe fra byggetiden og vedovn.  
Ovn har ikke vært i bruk av eier.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

##### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet er mulig fra 2000 årene.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er utført som egeninnsats.  
Det er belegg på gulvet og mdf. plater på veggen.  
Sanitærutstyr er opplyst fra 2014 er dusj kabinett servant med skap og klosett.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2014 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.  
Det er frittstående hvitevarer.  
Laminat benkeplate.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er er eldre avløpsrør.  
Liten varmtvannstank i kjeller.  
Det er ingen bruker opplysninger  
Det er elektrisk anlegg med ett sikringssskap med skrusikringer.  
Anlegget er fra byggetiden med oppgraderinger.  
Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

##### Arealer

[Gå til side](#)

##### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 5 av 18

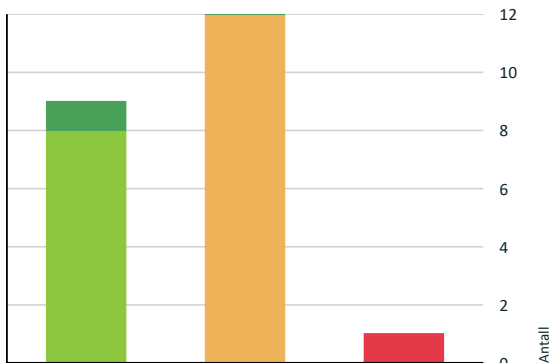
Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Sammendrag av boligens tilstand

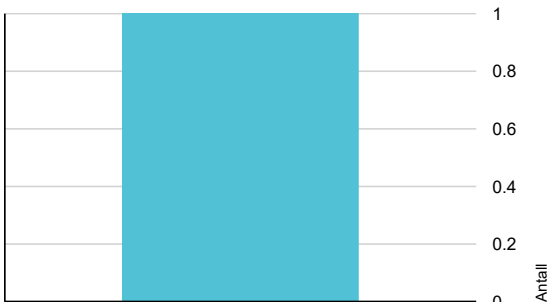
### Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik  
TG1: Mindre eller moderate avvik  
TG2: Avvik som kan kreve tiltak  
TG3: Store eller alvorlige avvik  
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet i 1. etasje

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 6 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår  
1965

Kommentar  
Opplysninger er tatt ut fra  
Eiendomsverdi

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at  
takstmann. Da det tilhører felleskapet.  
Det er borettslaget/sameie som har  
ansvaret for det som er utvendig, og tar  
de fleste kostnadene utvendig ved  
utbytting.  
Eier av leiligheten har normalt  
vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og  
balkonger/terrasser.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

#### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

#### Veggkonstruksjon

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

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert  
entrédør.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av impregnerte materialer.

### INNVEDIG

#### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet og malte  
plater.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendig gulv, vegger og himlinger  
har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell behov for oppussing og modernisering av innvendig  
overflater,  
må vurderes av den enkelte.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggetiden.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt avvik i 1. etasje stue ca. 20 mm. soverom ca. 20 mm.  
Over 30 mm. er TG.3.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille.

Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den  
tiden, og som ikke er nevnt her.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.  
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for  
utbedring.

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med  
radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med  
radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggetiden og vedovn.  
Ovn har ikke vært i bruk av eier.  
Ikke nærmere vurdert av takstmann.

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 7 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport



#### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har en eldre standard fra byggetiden,  
og har vesentlige normal slitasje med hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for oppgraderinger og vedlikehold av innvendig dører må  
vurderes av den enkelte.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er mulig fra 2000 årene.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er utført som egeninnsats.  
Det er belegg på gulvet og mdf. plater på veggen.  
Sanitærutstyr fra 2014 er dusj kabinett servant med skap og klosett.  
Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.  
Normal levetid på badet er 12 til 25 år.



#### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak når badet fornyes.

#### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot  
sluk er målt til 15 mm

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp  
membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak når badet fornyes.

#### 1. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på  
membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må  
slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet  
skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for  
når dette er nødvendig.

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 8 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplyst at det ble byttet rundt 2014.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet.8 % på befaringsdagen

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når våtrommet fornyes, må det påregne at det må fjerne alle overflater med plater inn til stender verk.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014 med fabrikk lakkerte overskap og underskap. Det er frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 9 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør.

Det er opplyst av tilstedeværende at det er brukt rør fornying i eldre rør i borettslaget.

Innhent dokumentasjon fra borettslaget om hva som er blitt utført. Takstmann har ikke kontrollert det nærmere.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.

#### TG 1 Varmtvannstank

Liten varmtvannstank i kjeller. Det er ingen bruker opplysninger

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med ett sikringsskap med skrusikringer. Anlegget er fra byggetiden med oppgraderinger. Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet. Det er ingen bruker opplysninger. Det kan forventes at det kommer påkostninger om en tar el. kontroll, og at anlegget er eldre. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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

#### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent da det har vært flere eiere.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringsskap
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 10 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er utført arbeid i boligen som ikke har samsvarserklæring, kostnadsestimat kr 12.000.- er kun satt ut fra kontroll. Av el. anlegget. Oppgraderinger og fornyelse av det elektriske anlegget kommer i tillegg til den kostnadsestimat summen.**

### Generell kommentar

Et anlegg vurderes til 40 års levetid, TG.2 gis når man er over halvveis.



### TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 11 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
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

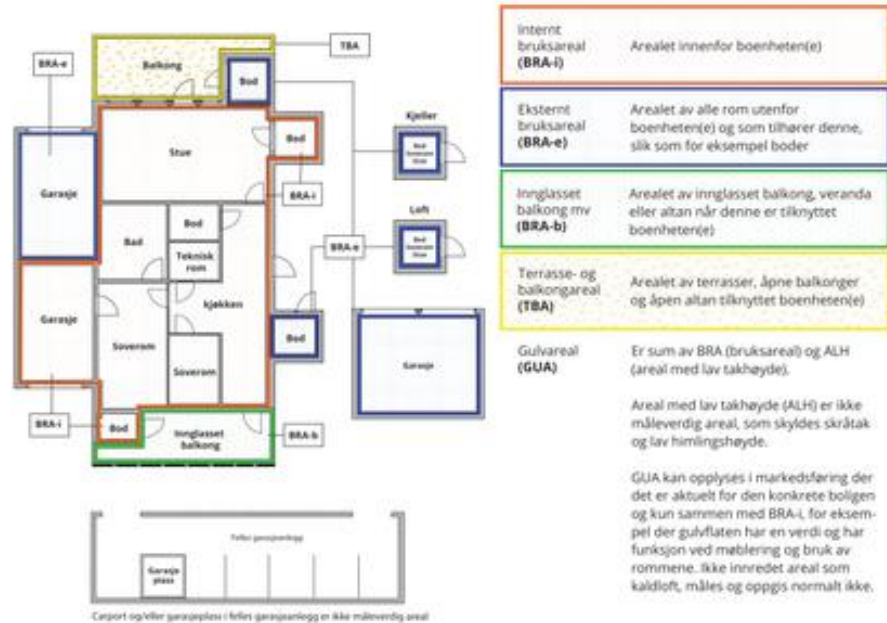
### Hva er måleverdig areal?

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 byggningskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 12 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Arealer

### Leilighet i 1. etasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje | 51                         | 11                          |                            | 62  | 14                              |
| SUM       | 51                         | 11                          |                            |     | 14                              |
| SUM BRA   | 62                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang, bad, kjøkken, soverom, stue | Bod, bod 2                  |                            |

### Kommentar

Bod på loftet skråtak

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?



Ja



Nei

Kommentar: Det er ingen ny type branncelleinndeling, og lyd krav mellom boenhetene utifra dagens byggt teknisk forskrift

#### Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?



Ja



Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                       | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------|------------|------------|
| Leilighet i 1. etasje | 51         | 0          |

### Kommentar

Leilighet i 1. etasje

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.

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle                    |
|------------|-----------------|--------------------------|
| 15.12.2025 | Tom Gjerlaugsen | Takstingeniør            |
|            | Cathrine Nilsen | Ikke bodd i leiligheten. |

### Matrikkeldata

| Kommune                                   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG                            | 1    | 4134 |      | 0    | 6903.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet     |
| <b>Adresse</b>                            |      |      |      |      |           |                         |            |
| Smørbukkveien 3                           |      |      |      |      |           |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>                      |      |      |      |      |           |                         |            |
| Sarpsborg Kommune, Hulderveien Borettslag |      |      |      |      |           |                         |            |

### Andelsobjekt

| Boligselskap            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                  | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|---------------------------|
| /HULDERVEIEN BORETTSLAG | 965635815 |           | Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag | Andersen Solbjørg Helen   |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld  |
|--------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 6            | 9 300                | 38 841             | 215 883 15.12.2025 |

### Årsregnskap

|                      |        |                                       |                       |   |           |
|----------------------|--------|---------------------------------------|-----------------------|---|-----------|
| Regnskapsår          | 2024   | Samlet aksjekapital:                  | 0                     |   |           |
| Omløpsmidler:        | 0      | Samlet innskuddskapital:              | 0                     |   |           |
| Kortsiktig gjeld (-) | -      | 8 245                                 | Langsiktig gjeld (+): | + | 5 392 945 |
| Disponible midler:   | -8 245 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 5 392 945             |   |           |

### Kommentar

Ajourført langsiktig gjeld 15.12.2025

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kurland er et meget populært boområde i Sarpsborg. Med nærheten til sentrum, Sarpsborgmarka med lysløype og utsiktstårn, Tunevannet med bademuligheter, butikker, bensinstasjon, barnehager, skole og idrettsanlegg. Kort vei til E 6 og jernbanestasjonen.

Adkomstvei

Rett inn fra Smørbukkveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er romslig og relativt flat. Det er opparbeidet store arealer for biloppstilling på fast dekke. Tilsådde plener og beplantninger  
Borettslaget har carport i rekke med el. bil lader.  
Det er opplyst at ikke alle leiligheten som tilgang til carport.  
Innhent bekreftelse i borettslaget om det følger med en carport til denne leiligheten.

Forsikring

**Selskap**  
Gjensidige Forsikring  
**Kommentar**

**Avtalenr**  
87376861

**Type**

**Forsikringssum**

**Årlig premie**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 18.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 15 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1920

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 16 av 18

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WO8788>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4134  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Andre bilder





# Egenerklæring

Smørbukkveien 3, 1709 Sarpsborg

05 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

| Adresse         | Postadresse     | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Smørbukkveien 3 | Smørbukkveien 3 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

2014

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

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

### Selger

Nilsen, Cathrine

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

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

...

## 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 95721810

# Egenerklæringsskjema

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Name                   | Date       |
| Stenbakken, Cathrine N | 2026-01-05 |

Identification

 Stenbakken, Cathrine N

## Egenerklæringsskjema

Signed by:

|                        |                        |        |
|------------------------|------------------------|--------|
| Stenbakken, Cathrine N | 05/01-2026<br>12:47:01 | BANKID |
|------------------------|------------------------|--------|

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard BøeDato utkjørt: 15.12.25Side 1 av 2

Hulderveien BorettslagVår ref.: 31/6Smørbukkveien 3Type: Tilknyttet borettslag1709 SARPSBORG Eiere: Solbjørg AndersenOrganisasjonsnr: 965 635 815Andelsnr: 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 546

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter1 025Avdrag575Felleskostnader - 13 946

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026Tot. utg. i kr.: 5 710

Felleskostnader: Renter912Avdrag628Felleskostnader - 14 170

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 215 883Gjeld siste årsoppg.: 142 990Klient ajourf. lån: 5 392 945,02Klient gj. s. årsoppg.: 3 572 163

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130815632, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 15.12.2025: 2 979 701

Andel av saldo: 119 280

Første termin/første avdrag: 30.06.2015 ( siste termin 31.03.2040 )

Lånenummer: 12139350780, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 15.12.2025: 419 509

Andel av saldo: 16 793

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 ( siste termin 30.09.2044 )

Lånenummer: 15160662600, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 15.12.2025: 1 993 735

Andel av saldo: 79 811

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2055 )

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørk Svava IngolfsdottirAdresse: Smørbukkveien 3Postnr/-sted: 1709 SARPSBORGTelefon: Mob.: 41294651E-post: hulderveienblag31@gmail.com

6: Ligning - 2024

Gjeld: 142 990Andre inntekter: 2 089

Vedlegg

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard BøeDato utkjørt: 15.12.25Side 2 av 2

Hulderveien BorettslagVår ref.: 31/6Smørbukkveien 3Type: Tilknyttet borettslag1709 SARPSBORG Eiere: Solbjørg AndersenOrganisasjonsnr: 965 635 815

6: Ligning - 2024

Annen formue: 38 841Utgifter: 8 245

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd: 9 300Andelsnr: 6Partialobligasjonsnr: 6

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1964Gårds/bruksnr: 1/4134Bygningstype: FirmannsboligFeste/eiet tomt: FestetTomteareal: 6899Årlig festeavgift:6 668,00Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASAPolisenr: 87376861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 15.04.1964Første innflytting: 15.07.1964SSBnr: H0102Etasje: 01Oppvarmingstype: StrømHeis: NeiParkeringsstype: Biloppstillingsplasser ()Systemlås: NeiAntall rom: 2Husdyrhold: Se husordensreglerOppr. antall rom: 2Livsløp standard: NeiKategori: Kategori 1Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget2 - Felles forkjøpsrett2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

50

SMØRBUKKVEIEN 3

PROAKTIV.NO

51

**ORDENSREGLER  
FOR  
HULDERVEIEN BORETTSLAG (Sarpsborg)**

Sist revidert på generalforsamling 26. mars 2025.

**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.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700 på hverdager og ro frem til 10.00 og etter kl.22.00 på lør, søn og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering/oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Alle feil, mangler og avvik skal straks meldes til styret.
- at rusting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Det skal ikke ligge rot rundt balkong og plattinger. Balkongen/plattingen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Gassbeholdere oppbevares på veranda. Dette på grunn av brannsikkerhet.
- Alle sluk og vannlåser i leiligheten rengjøres jevnlig.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende ( se pkt 7).

**4. Fellesarealer**

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass, metall og annet avfall skal leveres til godkjent mottak. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Glass og metall har egen beholder. Matavfall har egne beholder.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

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

**5. Kjøring og parkering**

Det skal kun parkeres på oppmerkede plasser, og ellers ute på kommunal vei. Dersom man eier flere biler, skal disse parkere bak hverandre. Det oppfordres til at man parkerer slik at det ikke er til hinder for andre. Kortidsparkering foran inngang er kun tillatt i forbindelse med av – eller pålessing eller nødvendig nyttekjøring. Det er ikke tillatt å parkere campingbil, campingvogn, båthengere osv på borettslagets fellesarealer. Unntak for dette gjelder ved kortidsparkering for av- og pålessing. **Borettslaget har egne regler for bruk av carport.**

**6. Dyrehold**

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

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

**7. Andre bestemmelser**

- Det er ikke tillat med å sette opp trampoliner.
- Plaskebasseng/vannbasseng skal ikke settes opp mot husveggen. Eier har ansvar og tilsyn med bassenget. Basseng tømmes etter bruk.
- Oppsett av parabolantenner, varmepumper, og markiser skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad. I slike tilfeller kan styret fastsette plassering og fargevalg.
- Varmtvannsbeholder skal plasseres i egen leilighet evt i egen bod i kjeller. Det er ikke tillatt å plassere varmtvannsberedere i fellesareal i kjelleren. Strøm til varmtvannsbeholder, vaskemaskiner skal tilkobles egen strømmåler for egen leilighet.
- Lading av el-sparkesykkel, el-ståbrett eller lignende skal ikke forekomme i fellesareal, eller bod på grunn av brannfare. Lading skal ikke forekomme om natten. Lading skal skje under tilsyn.

**8. Brudd på ordensreglene**

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

Arbeid som er igangsatt før godkjenning fra styret foreligger, kan styret kreve å få fjernet på andelseiers bekostning.

Regler for bruk av carport

- Det er kun anledning til å leie ut carporten til andre andelseiere i laget. Før dette gjøres, skal det sendes søknad til styret. Styret har ingenting med selve leieavtalen å gjøre. Ved salg vil hver og en av carportene følge leiligheten.
- Andelseier plikter å rette seg etter de påbud og regler som gjelder for eiendommen.
- Andelseier må behandle carporten med tilbørlig aktsomhet.
- Andelseier må erstatte all skade som skyldes ham selv, personer i hans husstand eller andre han har gitt adgang til carporten for øvrig.
- Det er kun lov å huse motorisert kjøretøy og sykler i carporten, denne skal ikke brukes som annen lagringsplass.
- Andelseieren må ha styret sitt skriftlige samtykke til alle endringer eller montering av innretninger. Slike endringer må ikke medføre ulemper for de øvrige brukerne eller påføre økte kostnader.
- Andelseieren plikter å parkere i sin tildelte carport slik at parkeringen ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne.
- Borettslaget forsikrer alle carporter.
- Borettslaget er ansvarlig for all vedlikehold av carportene.



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

Vedtekter

for Hulderveien borettslag org nr. 965635815

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 01.06.04.  
**Punkt 6 og 7, vedtatt på generalforsamling 10.04.2012**  
**Tillegg punkt 5-1 (2) og nytt punkt 5-3, vedtatt på generalforsamling 07.04.2014**  
**Fjernet punkt 5-3 og endret punkt 6-4, vedtatt av generalforsamlingen 26.03.25.**

1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**  
Hulderveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.
- (3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (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



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- 4-2 Bruksoverlating



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. **Andelseier skal også vedlikeholde og stå for utskiftning av verandagulv og alt på innsiden av verandaen. (vedtatt 07.04.2014)**

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

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.

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

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

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

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER (Vedtatt 2012)

6-1 Endringer

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



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt 6.4)

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

6-2    **Vilkår**

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

(i)Tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

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

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3)Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4)Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

6-3    **Gjennomførte forandringer**

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

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

6-4

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp varmempumper, uteplasser/plattinger, markiser, parabolantenner og leegger.

Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:  
Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen.. Materialvalg vil være trevirke.
- Plattingen skal ikke gå lenger ut enn verandaens lengde.
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser.

Markiser; styret godkjenner fargevalg.  
Varmepumper; styret fastsetter plassering.  
Parabolantenner; styret anviser plassering. Det forutsettes at søknaden beskriver særskilte behov.

Leveggene skal være like i hele borettslaget og materialet skal være trevirke. Levegg skal settes opp på ansvarlig måte og skal ikke gå lengre enn verandaens lengde.  
Leveggen skal ikke forankres i bygningskroppen.  
Leveggen er til å skille uteareal mellom de to leilighetene i første etasje. Leilighetene som deler en levegg har felles ansvar for vedlikehold, oppsett m.m.

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

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



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret.  
Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

7. UTEAREAL (Vedtatt 2012)

7-1 Fellesareal

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

7-2 Rett til bruk

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

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

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

7-3 Borettslaget og andres rett til bruk

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

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

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

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

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:  
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

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

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer



Vedtekter for Hulderveien borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2025

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

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

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.

Hulderveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 26.03.2025 kl. 17:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, møterom teknisk

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 2 Årsmelding for 2024
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2024
- 4 Innkomne saker
- 4.1 Fjerne punkt 5-3 i vedtektene vedr. gassbeholdere

4.2 Endring av vedtekter punkt 6-4 angående levegg

4.3 Endring av ordensreglene punkt 3.

4.4 Endring av ordensreglene punkt 4.

4.5 Nytt kulepunkt i ordensreglene punkt 7.

4.6 Endring av ordensreglene punkt 7.
- 5 Godtgjøring til styret
- 6 Valg
- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

18.03.2025

Hilsen styret i Hulderveien Borettslag

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fjerne punkt 5-3 i vedtektene vedr. gassbeholdere

Gassbeholdere skal i henhold til dagens vedtekter oppbevares i det lille huset ved hengeren.

Styret foreslår å fjerne punktet i vedtektene. Det er planlagt å fjerne boden, i tillegg til at styret ikke ønsker at gassbeholdere skal oppbevares i nærheten av der det lades el-biler.

Styret foreslår at oppbevaring av gassflasker kun reguleres i ordensreglene.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 5-3 vedr. gassbeholdere fjernes.

4.2 Endring av vedtekter punkt 6-4 angående levegg

Styret ønsker å presisere retningslinjene ved oppsett av levegg.

Forslag til nytt avsnitt i vedtektenes punkt 6-4:

"Leveggene skal være like i hele borettslaget og materialet skal være trevirke. Levegg skal settes opp på ansvarlig måte og skal ikke gå lengre enn verandaens lengde. Leveggen skal ikke forankres i bygningskroppen. Leveggen er til å skille uteareal mellom de to leilighetene i første etasje. Leilighetene som deler en levegg har et felles ansvar for vedlikehold, oppsett m.m."

Vi har brukt leveggen som ble satt opp i Hulderveien 12 mellom leilighetene i første etasje med enhets nummer 21 og 22 som mal, og alle skal være lik den.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-4 tillegges teksten i styrets forslag.

4.3 Endring av ordensreglene punkt 3.

Legge til nytt punkt: "Alle sluk og vannlåser i leiligheten rengjøres jevnlig."

Endre punkt: "Alle typer gassbeholdere skal settes i det lille huset ved hengeren. Dette pga. brannsikkerhet. Nøkkel får av styret" til "Gassbeholdere oppbevares på veranda. Dette på grunn av brannsikkerhet."

Forslag til vedtak: Punkt 3. endres i henhold til styrets forslag.

4.4 Endring av ordensreglene punkt 4.

Nytt punkt under avfallshåndtering: "Glass og metall har egen beholder. Matavfall har egne beholder."

Fjerne punktet "lekestativ benyttes på eget ansvar".

Forslag til vedtak: Punkt 4. endres i henhold til styrets forslag.

4.5 Nytt kulepunkt i ordensreglene punkt 7.

"Lading av el-sparkesykkel, el-ståbrett eller lignende skal ikke forekomme i fellesareal, eller bod på grunn av brannfare. Lading skal ikke forekomme om natten. Lading skal skje under tilsyn."

Forslag til vedtak: Nytt kulepunkt tillegges punkt 7. i henhold til styrets forslag.

4.6 Endring av ordensreglene punkt 7.

Dagens ordensregler, første kulepunkt, andre setning: Kan søke styret om vannbasseng (plaskebasseng). Fjerne setningen.

Nytt kulepunkt: "Plaskebasseng/vannbasseng skal ikke settes opp mot husveggen. Eier har ansvar og tilsyn med bassenget. Basseng tømmes etter bruk."

Dagens ordensregler: "Vask av biler må ikke skje nærmere enn 5 meter fra husveggen". Fjerne kulepunktet.

Dagens ordensregler: "Hvis bereder ønsker plassert i fellesareal kjeller, skal det søkes om til styret." Fjerne kulepunktet.

Setningen "varmtvannsbeholder skal aldri plasseres på vaskerom i kjeller" endres til "det er ikke tillatt å plassere varmtvannsberedere i fellesareal i kjelleren".

Dagens ordensregler: "Vaskelisten for gang, kjeller må følges". Fjerne kulepunktet.

Forslag til vedtak: Punkt 7. endres i henhold til styrets forslag.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Bjørk Svava Ingolfsdottir  
Styremedlem, Hege-Yvonne Bøe  
Styremedlem, Kristine Holth  
Varamedlem, Anne Helene Finskud

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kristine Holth er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Anne-Helene Finskud er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

\_\_\_\_\_

gir med dette fullmakt til:

\_\_\_\_\_ ,

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

Sted og dato: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

\_\_\_\_\_

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Hulderveien Borettslag for 2024

Hulderveien Borettslag, org.nr. 965635815 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Hulderveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 24 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Bjørk Svava Ingolfsdottir, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Hege-Yvonne Bøe, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Kristine Holth, Valgt fra 08.05.2023, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Anne Helene Finskud, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

På grunn av gamle og ødelagte vannrør i kjeller og utvendig kran ble nye rør satt opp, og ny utvendig kran i Smørbukkveien 5 på forsiden av huset. I Smørbukkveien 3 ble ødelagt kran på forsiden av huset byttet ut. Arbeidet ble utført av rørleggerfirma Østfold Vann og Varme AS.

Vi fikk alle kjellerne vasket. Arbeidet ble utført av renholderen Hanna.

I Smørbukkveien 1 var det en ødelagt lysbryter i kjeller som ble erstattet med ny. Det var også et fullstendig ødelagt taklys i oppgangen, det ble installert nytt taklys. Arbeid ble utført av firmaet Fredrikstad Elektro AS.

Det ble kjøpt inn blomster i enhetene og fellesarealene. Det ble også kjøpt inn vifteovner til kjellere for å forebygge skade på rørsystemet i løpet av vinteren. Det ble også kjøpt inn snøskuffer der dette manglet.

Låsesmed Holmen reparerte et ødelagt dørhantak i Hulderveien 10 og ett i Smørbukkveien 3. Grandahl Bygg AS har satt opp nye toppbord på balkongene og rettet opp portene på balkongdørene som har nå har fått hjul på seg så de ikke blir skjeve.

Vi har valgt Glenn Eriksen fra Teknisk avdeling i SOBBL til prosjektleder for rørfornyng. Han vil bistå med teknisk rådgiving og utarbeide anbudsdokumenter og innhente anbud for rørbehandling. Eriksen vil delta på neste generalforsamling.

Vedlikehold: vask og fjerning av alger fra takstein. Vask og maling av alle utvendige bygninger.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Alt er nevnt under foregående punkt.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Rørfornying og forefallende arbeid på bygninger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.01.2025

| Resultatregnskap for Hulderveien Borettslag |      |           |           |               |               |
|---------------------------------------------|------|-----------|-----------|---------------|---------------|
|                                             | Note | 2024      | 2023      | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
| INNTEKTER                                   |      |           |           |               |               |
| Innkrevde felleskostnader                   |      | 1 043 568 | 1 003 104 | 1 043 500     | 1 183 000     |
| Innkrevde kostnader finans                  |      | 374 400   | 414 864   | 374 400       | 339 600       |
| Sum inntekter                               |      | 1 417 968 | 1 417 968 | 1 417 900     | 1 522 600     |
| KOSTNADER                                   |      |           |           |               |               |
| Personalkostnader                           | 1    | 21 168    | 15 120    | 0             | 24 600        |
| Styrehonorar                                | 2    | 55 000    | 52 000    | 55 000        | 57 000        |
| Arbeidsgiveravgift og pensjon               |      | 10 740    | 9 464     | 7 800         | 11 000        |
| Revisjonshonorar                            | 3    | 4 375     | 4 250     | 4 700         | 4 800         |
| Forretningsførerhonorar                     |      | 72 338    | 71 034    | 72 500        | 75 400        |
| Vaktmester                                  |      | 46 535    | 44 415    | 46 600        | 48 400        |
| Renhold                                     |      | 4 688     | 0         | 0             | 0             |
| Drift og vedlikehold                        | 4    | 221 962   | 120 806   | 180 000       | 150 000       |
| TV/bredbånd                                 |      | 168 224   | 159 843   | 171 000       | 175 000       |
| Forsikringer                                |      | 110 217   | 99 960    | 112 000       | 129 000       |
| Kommunale avgifter                          |      | 275 346   | 244 921   | 271 000       | 345 000       |
| Eiendomsskatt                               |      | 80 862    | 80 862    | 83 300        | 80 900        |
| Festeavgift                                 |      | 6 668     | 5 415     | 5 200         | 6 700         |
| Kostnader strøm, energi                     |      | 25 092    | 20 356    | 30 000        | 30 000        |
| Andre driftskostnader                       | 5    | 36 453    | 34 696    | 43 000        | 45 200        |
| Sum kostnader                               |      | 1 139 666 | 963 141   | 1 082 100     | 1 183 000     |
| Driftsresultat                              |      | 278 302   | 454 827   | 335 800       | 339 600       |
| Finansnetto                                 |      |           |           |               |               |
| Utbytte Gjensidige                          |      | 10 795    | 9 484     | 0             | 0             |
| Renteinntekter                              |      | 41 386    | 31 454    | 0             | 0             |
| Rentekostnader                              |      | 205 972   | 176 796   | 204 600       | 194 400       |
| Sum finansielle poster                      |      | -153 791  | -135 859  | -204 600      | -194 400      |
| Resultat                                    |      | 124 511   | 318 968   | 131 200       | 145 200       |
| Disponering av årsresultat                  |      |           |           |               |               |
| Overført til/fra opptjent egenkapital       |      | 124 511   | 318 968   | 0             | 0             |

| Balanse for Hulderveien Borettslag  |       |           |           |
|-------------------------------------|-------|-----------|-----------|
|                                     | Note  | 2024      | 2023      |
| EIENDELER                           |       |           |           |
| ANLEGGSMIDLER                       |       |           |           |
| Varige driftsmidler                 |       |           |           |
| Bygninger                           | 6, 10 | 2 121 418 | 2 121 418 |
| Garasjer / carporter                | 7, 10 | 1 782 308 | 1 782 308 |
| Sum anleggsmidler                   |       | 3 903 726 | 3 903 726 |
| OMLØPSMIDLER                        |       |           |           |
| Andre fordringer                    | 8     | 161 997   | 28 037    |
| Bankinnskudd og kontanter           |       |           |           |
| Innestående bank                    |       | 1 085 209 | 1 050 445 |
| Konto for skattetrekk-bundne midler |       | 843       | 681       |
| Sum omløpsmidler                    |       | 1 248 049 | 1 079 163 |
| SUM EIENDELER                       |       | 5 151 775 | 4 982 889 |

| Balanse for Hulderveien Borettslag |      |           |           |
|------------------------------------|------|-----------|-----------|
|                                    | Note | 2024      | 2023      |
| EGENKAPITAL OG GJELD               |      |           |           |
| EGENKAPITAL                        |      |           |           |
| Innskutt egenkapital               |      | 2 400     | 2 400     |
| Opptjent egenkapital               |      | 1 129 873 | 1 005 362 |
| Sum egenkapital                    | 9    | 1 132 273 | 1 007 762 |
| GJELD                              |      |           |           |
| Langsiktig gjeld                   |      |           |           |
| Pantegjeld                         | 10   | 3 505 484 | 3 672 818 |
| Borettsinnskudd                    | 11   | 235 200   | 235 200   |
| Sum langsiktig gjeld               |      | 3 740 684 | 3 908 018 |
| Kortsiktig gjeld                   |      |           |           |
| Leverandørgjeld                    |      | 273 783   | 62 513    |
| Skyldig off. myndigheter           |      | 1 676     | 1 330     |
| Påløpte renter                     |      | 1 092     | 1 645     |
| Annen kortsiktig gjeld             | 12   | 2 268     | 1 620     |
| Sum kortsiktig gjeld               |      | 278 819   | 67 109    |
| Sum gjeld                          |      | 4 019 502 | 3 975 127 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD           |      | 5 151 775 | 4 982 889 |

Hulderveien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Bjørk Svava Ingolfssdottir  
Styreleder

Kristine Holth  
Styremedlem

Hege-Yvonne Bøe  
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter  
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

|                                    | 2024      | 2023      |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Disponible midler pr 01.01.        | 1 012 054 | 863 048   |
| Endring disponible midler          |           |           |
| Årets resultat                     | 124 511   | 318 968   |
| Avdrag lån                         | -167 335  | -169 962  |
| Årets endring av disponible midler | -42 824   | 149 006   |
| Disponible midler                  | 969 230   | 1 012 054 |
|                                    |           |           |
| Omløpsmidler                       | 1 248 049 | 1 079 163 |
| Kortsiktig gjeld                   | -278 819  | -67 109   |
| Disponible midler                  | 969 230   | 1 012 054 |

Noter

Note 1 - Personalkostnader

|                       | 2024   | 2023   |
|-----------------------|--------|--------|
| 5000 Lønn til ansatte | 18 900 | 13 500 |
| 5092 Feriepenger      | 2 268  | 1 620  |
| Sum                   | 21 168 | 15 120 |

Borettslaget har en deltidsansatt som vasker i borettslaget og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Antall årsverk: 0,1

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

|                            | 2024    | 2023    |
|----------------------------|---------|---------|
| 6600 Vedlikehold bygning   | 166 754 | 61 582  |
| 6603 Vedlikehold uteområde | 55 208  | 59 224  |
| Sum                        | 221 962 | 120 806 |

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting og avtale om bekjempelse av mus og rotter via Rentokil. I tillegg har borettslaget utbedret balkonger, skiftet vindu, byttet vannutkaster og fjernet løv.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

|                                     | 2024   | 2023   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| 6300 Leie av møtelokaler            | 750    | 0      |
| 6490 Leie Container                 | 5 159  | 0      |
| 6491 Leie maskiner/lift             | 2 234  | 0      |
| 6500 Verktøy og redskap             | 7 165  | 230    |
| 6540 Kontorutstyr                   | 1 199  | 9 985  |
| 6550 Driftsmateriell                | 7 810  | 10 160 |
| 6800 Kontorrekvisita                | 499    | 2 871  |
| 6940 Porto                          | 0      | 38     |
| 7400 Kontingent- fradragsberettiget | 1 817  | 1 792  |
| 7710 Generalforsamling/årsmøte      | 1 875  | 1 875  |
| 7770 Bank og kortgebyr              | 1 715  | 1 736  |
| 7771 Diverse purregebyr og renter   | -225   | -213   |
| 7790 Andre driftskostnader          | 6 455  | 6 221  |
| Sum                                 | 36 453 | 34 696 |

Konto 7790 Andre driftskostnader består av årlig bruksrett HMS-håndbok, innkjøp av oppslagstavle og varslingbrev nye felleskostnader.

Noter

Note 6 - Bygninger

|                                                                                                                                                                            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Anskaffet år                                                                                                                                                               | 1964             |
| Kostpris                                                                                                                                                                   | 1 017 453        |
| Rehabilitering                                                                                                                                                             | 1 103 965        |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>                                                                                                                                                 | <b>2 121 418</b> |
| Tomt gnr. 1 bnr. 4134 ble kjøpt i 1964 og inngår i kostpris bygninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. |                  |

Note 7 - Garasjer/Carporter

|                                                                                                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Ankaffet år                                                                                        | 2015             |
| Kostpris                                                                                           | 1 782 308        |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>                                                                         | <b>1 782 308</b> |
| Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. |                  |

Note 8 - Andre fordringer

|                                                 | 2024           | 2023          |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm. | 161 997        | 28 037        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>161 997</b> | <b>28 037</b> |

Note 9 - Endringer egenkapital

|                           | 2024             | 2023             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.        | 1 007 762        | 688 794          |
| Årets resultat            | 124 511          | 318 968          |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>1 132 273</b> | <b>1 007 762</b> |

Noter

Note 10 - Pantegjeld

|                         |                     |                     |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DNB Bank ASA</b> | <b>DNB Bank ASA</b> | <b>DNB Bank ASA</b> |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>12139350780</b>  | <b>12130815632</b>  | <b>12117710945</b>  |
| Lånetype:               | Annuitet            | Annuitet            | Annuitet            |
| Opptaksår:              | 2020                | 2015                | 2010                |
| Rentesats:              | 5.70 %              | 5.70 %              | 5.70 %              |
| Beregnet innfridd:      | 30.09.2044          | 30.03.2040          | 30.12.2024          |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 500 000             | 4 450 000           | 400 000             |
| Lånesaldo 01.01:        | 439 984             | 3 200 471           | 32 364              |
| Avdrag i perioden:      | 11 459              | 123 512             | 32 364              |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>428 525</b>      | <b>3 076 959</b>    | <b>0</b>            |

Pantegjeld

|                                                               | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 12           | 151 796           | 1 821 552       |
|                                                               | 12           | 140 327           | 1 683 924       |

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

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1964 kr 235 200.

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

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

|                           | 2024         | 2023         |
|---------------------------|--------------|--------------|
| 2940 Skyldige feriepenger | 2 268        | 1 620        |
| <b>Sum</b>                | <b>2 268</b> | <b>1 620</b> |

Resultat og balanse med noter for Hulderveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| For Hulderveien Borettslag |                                   |            |
|----------------------------|-----------------------------------|------------|
| Styreleder                 | Bjørk Svava Ingolfsdottir (sign.) | 25.02.2025 |
| Styremedlem                | Hege-Yvonne Bøe (sign.)           | 25.02.2025 |
| Styremedlem                | Kristine Holth (sign.)            | 12.02.2025 |



**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførelseskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Hulderveien Borettslag

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Hulderveien Borettslag som viser et overskudd på kr 124 511. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 25. februar 2025  
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

**Vedtekter**

for Hulderveien borettslag org nr. 965635815

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 01.06.04.  
**Punkt 6 og 7, vedtatt på generalforsamling 10.04.2012**  
**Tillegg punkt 5-1 (2) og nytt punkt 5-3, vedtatt på generalforsamling 07.04.2014**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**  
Hulderveien 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 Sarpsborg kommune.

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

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.
- (3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

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. Boret 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. **Andelseier skal også vedlikeholde og stå for utskifting av verandagulv og alt på innsiden av verandaen. (vedtatt 07.04.2014)**
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

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.

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

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

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

**5-3 Gassbeholdere**  
**Alle typer gassbeholdere skal settes i det lille huset ved hengeren. Dette på grunn av brannsikkerhet. Nøkkel lånes av styret. (Vedtatt 07.04.2014)**

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER (Vedtatt 2012)

6-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller endre tomtens karakter uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, boder eller andre antenner, varmepumper, leegger, større lekeapparater, trampoliner m.v.)

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt 6.4)

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

6-2   Vilkår

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

(i)Tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

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

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3)Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4)Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

6-3   Gjennomførte forandringer

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

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

6-4

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp varmepumper, uteplasser/plattinger, markiser, parabolantenner og leegger.

Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:  
Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen.. Materialvalg vil være trevirke.
- Plattingen skal ikke gå lenger ut enn verandaens lengde.
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser.

Markiser; styret godkjenner fargevalg.  
Varmepumper; styret fastsetter plassering.  
Parabolantenner; styret anviser plassering. Det forutsettes at søknaden beskriver særskilte behov.

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

Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår, som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.  
Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret. Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

7. UTEAREAL (Vedtatt 2012)

7-1 Fellesareal

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

7-2 Rett til bruk

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

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

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

7-3 Borettslaget og andres rett til bruk

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

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

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

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

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Hulderveien borettslag – Februar 2004  
Sist endret 07.04.2014

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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.

ORDENSREGLER  
FOR  
HULDERVEIEN BORETTSLAG (Sarpsborg)

Sist revidert på generalforsamling 30. mars 2016.

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.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700 på hverdager og ro frem til 10.00 og etter kl.22.00 på lør, søn og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering/oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostska
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Alle feil, mangler og avvik skal straks meldes til styret.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Det skal ikke ligge rot rundt balkong og plattinger. Balkongen/plattingen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Alle typer gassbeholdere skal settes i det lille huset ved hengeren. Dette pga brann

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende ( se pkt 7).

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass, metall og annet avfall skal leveres til godkjent mottak. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

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

Lekestativ benyttes på eget ansvar.

5. Kjøring og parkering

Det skal kun parkeres på oppmerkede plasser, og ellers ute på kommunal vei. Dersom man eier flere biler skal disse parkere bak hverandre. Det oppfordres til at man parkerer slik at det ikke er til hinder for andre.

Kortidsparkering foran inngang er kun tillatt i forbindelse med av – eller pålessing eller nødvendig nyttekjøring.

Det er ikke tillatt å parkere campingbil, campingvogn, båthengere osv på borettslagets fellesarealer. Unntak for dette gjelder ved kortidsparkering for av- og pålessing.

**Borettslaget har egne regler for bruk av carport.**

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

- Det er ikke tillat med å sette opp trampoliner. Kan søke styret om vannbasseng (plaskebasseng).
- Oppsett av parabolantenner, varmepumper , og markiser skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad. I slike tilfeller kan styret fastsette plassering og fargevalg.
- Vask av biler må ikke skje nærmere enn 5 meter fra husveggen.
- Varmtvannsbeholder skal plasseres i egen leilighet evt i egen bod i kjeller. Hvis bereder ønskes plassert i fellesareal kjeller, skal det søkes om til styret. Varmtvannsbeholder skal aldri plasseres på vaskerom i kjeller. Strøm til varmtvannsbeholder, vaskemaskiner skal tilkobles egen strømmåler for egen leilighet.
- Vaskelistene for gang, kjeller og loft må følges.

8. Brudd på ordensreglene

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

Arbeid som er igangsatt før godkjenning fra styret foreligger, kan styret kreve å få fjernet på andelseiers bekostning.

Regler for bruk av carport

- Det er kun anledning til å leie ut carporten til andre andelseiere i laget. Før dette gjøres, skal det sendes søknad til styret. Styret har ingenting med selve leieavtalen å gjøre. Ved salg vil hver og en av carportene følge leiligheten.

- Andelseier plikter å rette seg etter de påbud og regler som gjelder for eiendommen.

- Andelseier må behandle carporten med tilbørlig aktsomhet.

- Andelseier må erstatte all skade som skyldes ham selv, personer i hans husstand eller andre han har gitt adgang til carporten for øvrig.

- Det er kun lov å huse motorisert kjøretøy og sykler i carporten, denne skal ikke brukes som annen lagringsplass.

- Andelseieren må ha styret sitt skriftlige samtykke til alle endringer eller montering av innretninger. Slike endringer må ikke medføre ulemper for de øvrige brukerne eller påføre økte kostnader.

- Andelseieren plikter å parkere i sin tildelte carport slik at parkeringen ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne.

- Borettslaget forsikrer alle carporter.

- Borettslaget er ansvarlig for all vedlikehold av carportene.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hulderveien Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, møterom teknisk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:  
Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:  
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 11  
  
Antall fullmakter: 4  
  
Antall stemmeberettigede: 15

I tillegg møtte:  
  
Medeier/andre: 3  
  
Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:  
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:  
Haftor Hannibalsson og Kristine Holth

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:  
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:  
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:  
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fjerne punkt 5-3 i vedtektene vedr. gassbeholdere

Gassbeholdere skal i henhold til dagens vedtekter oppbevares i det lille huset ved hengeren.

Styret foreslår å fjerne punktet i vedtektene. Det er planlagt å fjerne boden, i tillegg til at styret ikke ønsker at gassbeholdere skal oppbevares i nærheten av der det lades el-biler.

Styret foreslår at oppbevaring av gassflasker kun reguleres i ordensreglene.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

Avholdt håndsopprekning: 1 Stemte mot og resten for.

Vedtak:  
Vedtektenes punkt 5-3 vedr. gassbeholdere fjernes.

4.2 Endring av vedtekter punkt 6-4 angående levegg

Styret ønsker å presisere retningslinjene ved oppsett av levegg.

Forslag til nytt avsnitt i vedtektenes punkt 6-4:

"Leveggene skal være like i hele borettslaget og materialet skal være trevirke. Levegg skal settes opp på ansvarlig måte og skal ikke gå lengre enn verandaens lengde. Leveggen skal ikke forankres i bygningskroppen. Leveggen er til å skille uteareal mellom de to leilighetene i første etasje. Leilighetene som deler en levegg har et felles ansvar for vedlikehold, oppsett m.m."

Vi har brukt leveggen som ble satt opp i Hulderveien 12 mellom leilighetene i første etasje med enhets nummer 21 og 22 som mal, og alle skal være lik den.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 6-4 tillegges teksten i styrets forslag.

4.3 Endring av ordensreglene punkt 3.

Legge til nytt punkt: "Alle sluk og vannlåser i leiligheten rengjøres jevnlig."

Endre punkt: "Alle typer gassbeholdere skal settes i det lille huset ved hengeren. Dette pga. brannsikkerhet. Nøkkel får av styret" til "Gassbeholdere oppbevares på veranda. Dette på grunn av brannsikkerhet."

Ble godkjent.

Vedtak:

Punkt 3. endres i henhold til styrets forslag.

4.4 Endring av ordensreglene punkt 4.

Nytt punkt under avfallshåndtering: "Glass og metall har egen beholder. Matavfall har egne beholder."

Fjerne punktet "lekestativ benyttes på eget ansvar".

Godkjennes.

Vedtak:

Punkt 4. endres i henhold til styrets forslag.

4.5 Nytt kulepunkt i ordensreglene punkt 7.

"Lading av el-sparkesykkel, el-ståbrett eller lignende skal ikke forekomme i fellesareal, eller bod på grunn av brannfare. Lading skal ikke forekomme om natten. Lading skal skje under tilsyn."

Godkjennes

Vedtak:

Nytt kulepunkt tillegges punkt 7. i henhold til styrets forslag.

4.6 Endring av ordensreglene punkt 7.

Dagens ordensregler, første kulepunkt, andre setning: Kan søke styret om vannbasseng (plaskebasseng). Fjerne setningen.

Nytt kulepunkt: "Plaskebasseng/vannbasseng skal ikke settes opp mot husveggen. Eier har ansvar og tilsyn med bassenget. Basseng tømmes etter bruk."

Dagens ordensregler: "Vask av biler må ikke skje nærmere enn 5 meter fra husveggen". Fjerne kulepunktet.

Dagens ordensregler: "Hvis bereder ønsker plassert i fellesareal kjeller, skal det søkes om til styret." Fjerne kulepunktet.

Setningen "varmtvannsbeholder skal aldri plasseres på vaskerom i kjeller" endres til "det er ikke tillatt å plassere varmtvannsberedere i fellesareal i kjelleren".

Dagens ordensregler: "Vaskelisten for gang, kjeller må følges". Fjerne kulepunktet.

Godkjennes.

Vedtak:

Punkt 7. endres i henhold til styrets forslag.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Kr. 57 000 til internfordeling.

6. Valg

**6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år**  
Kristine Holth er på valg.

Forslag Kim Thon

**Vedtak:**  
Kim Thon ble valgt.

**6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**  
Anne-Helene Finskud er på valg.

**Vedtak:**  
Anne-Helen Finskud ble valgt.

**6.3 Valg av valgkomite for 1 år**

**Vedtak:**  
Utgår

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

**Vedtak:**  
Kim Thon som delegat og Hege-Yvonne Bøe som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 26.03.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Kristine Holth, protokollvitne (sign.)

Hafthor Hannibalsson, protokollvitne (sign.)

Hulderveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 19.05.2025 kl. 17:00

Sted: I borettslaget

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

3 Valg

3.1 Valg av styremedlem for restperiode

3.2 Valg av varamedlem

05.05.2025

Hilsen styret i Hulderveien Borettslag

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

1.   **Konstituering**

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

2.   **Innkomne saker**

3.   **Valg**

- 3.1   **Valg av styremedlem for restperiode**  
Hege-Yvonne Bøe har flyttet og ønsker og gi seg som styremedlem

Forslag til nytt styremedlem: Varamedlem Anne Helene Finskud. Blir Anne Helene valgt må det også velges et nytt varamedlem

- 3.2   **Valg av varamedlem**  
Hilde Johannessen stiller som kandidat hvis Anne Helen Finskud blir valgt inn som styremedlem.

**Fullmakt**

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

**Viktig å vite om fullmakter:**

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hulderveien Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - I borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:  
Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:  
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 11  
  
Antall fullmakter: 0  
  
Antall stemmeberettigede: 11

I tillegg møtte:  
  
Medeier/andre: 2  
  
Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:  
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:  
Kim Thon og Hege-Yvonne Bøe

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:  
Godkjent

2. Innkomne saker

Ingen innsendte saker

Vedtak:  
Ingen innsendte saker

3. Valg

3.1 Valg av styremedlem for restperiode

Hege-Yvonne Bøe har flyttet og ønsker og gi seg som styremedlem

Forslag til nytt styremedlem: Varamedlem Anne Helene Finskud. Blir Anne Helene valgt må det også velges et nytt varamedlem

Vedtak:  
Anne Helene Finskud ble valgt.

3.2 Valg av varamedlem

Hilde Johannessen stiller som kandidat hvis Anne Helen Finskud blir valgt inn som styremedlem.

Vedtak:  
Hilde Johannessen ble valgt

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 19.05.2025.

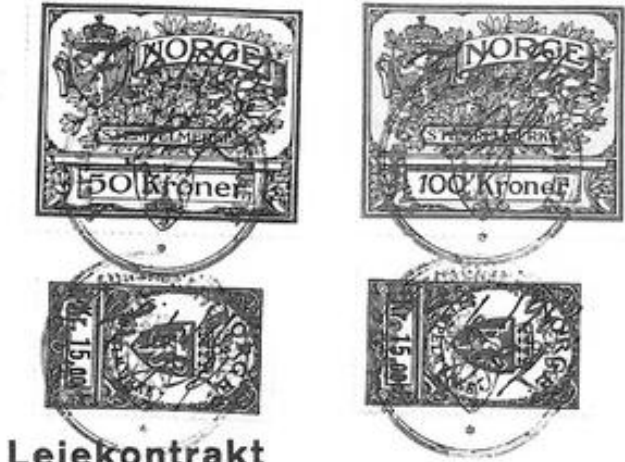
Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Kim Thon, protokollvitne (sign.)

Hege-Yvonne Bøe, protokollvitne (sign.)

Dagbok nr. 939 1963  
Dato 7. 12. 20.  
Sarpsborg saksbehandlerembete

Hulderveien 8, 10 og 12.  
Smørbukkveien 1, 3 og 5.



Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

Hulderveien Borettslag A/L,

født den og senere eiere av de hus som blir oppført på tomten.

Tomten er oppmålt ved kartforretning den 7. desember 1962. Den har et areal på 6884,70 kvm., og er gitt matr.nr. 4134.

Leien skjer på følgende vilkår:

- Leietiden er 50 år fra 1. juni 1963.  
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomten da har.
- Leieavgiften er kr. 688,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kommunen i Sarpsborg den 1. januar.
- Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomten. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selges ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafaller.
- Leieren må ved bebyggelse av tomten rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggesaker. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til godkjenning.  
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
- Leieretten kan ikke overdras før tomten er bebygget.  
Leieren kan ikke framleie deler av tomten.

6. Kommunen har rett til å ta tomten helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trengs til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på husene skal,  
a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.  
b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.  
c. Banken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

..

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 6. juni 1963.

Som grunneier:

Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE

HULDERVEIEN BORETTSLAG

Ørve Andersen  
Ordfører

Andersen  
Rådmann

Jon G. Johnsen  
Frode Johansen

Dato nr. 939 ført inn i dagboken ved  
Sarpsborg saksbehandlerembete den 7/6 1963  
Anmerket i grunnboken - personregisteret og  
innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 10,- bet.  
Hefelser anmerkes mot gebyr kr. 2,-  
Anmerkes: A. 20.



**PÅTEGNING TIL FESTECONTRAKT**  
**Gnr 1 bnr 4134 – Hulderveien borettslag**  
**i Sarpsborg kommune**

Festekontrakten for gnr 1 bnr 4134 i Sarpsborg kommune, tinglyst 07.06.1963, dbnr 939, løp ut i 2013.

Festekontrakten forlenges i ytterligere 50 år, i henhold til den opprinnelige festekontrakts pkt. 1.

Festeavgiften utgjør kr 4 997,- pr. år. Festeavgiften reguleres iht KPI – neste gang i 2023.



Doknr: 263820 Tinglyst: 01.04.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sarpsborg, den 24.02.2014

For bortfester:

*Sindre Mathiesen*  
Sarpsborg kommune  
Org.nr. 938801363

ORDFØREREN I SARPSBORG

For fester:

ANNETTE BRUDALEN

*Annette Brudalen*  
Hulderveien borettslag  
Org.nr. 965635815

*Kristian Agnalt*  
X KRISTIAN AGNALT



Rett kopi bekreftes  
Anne Christine Lie-Johansen

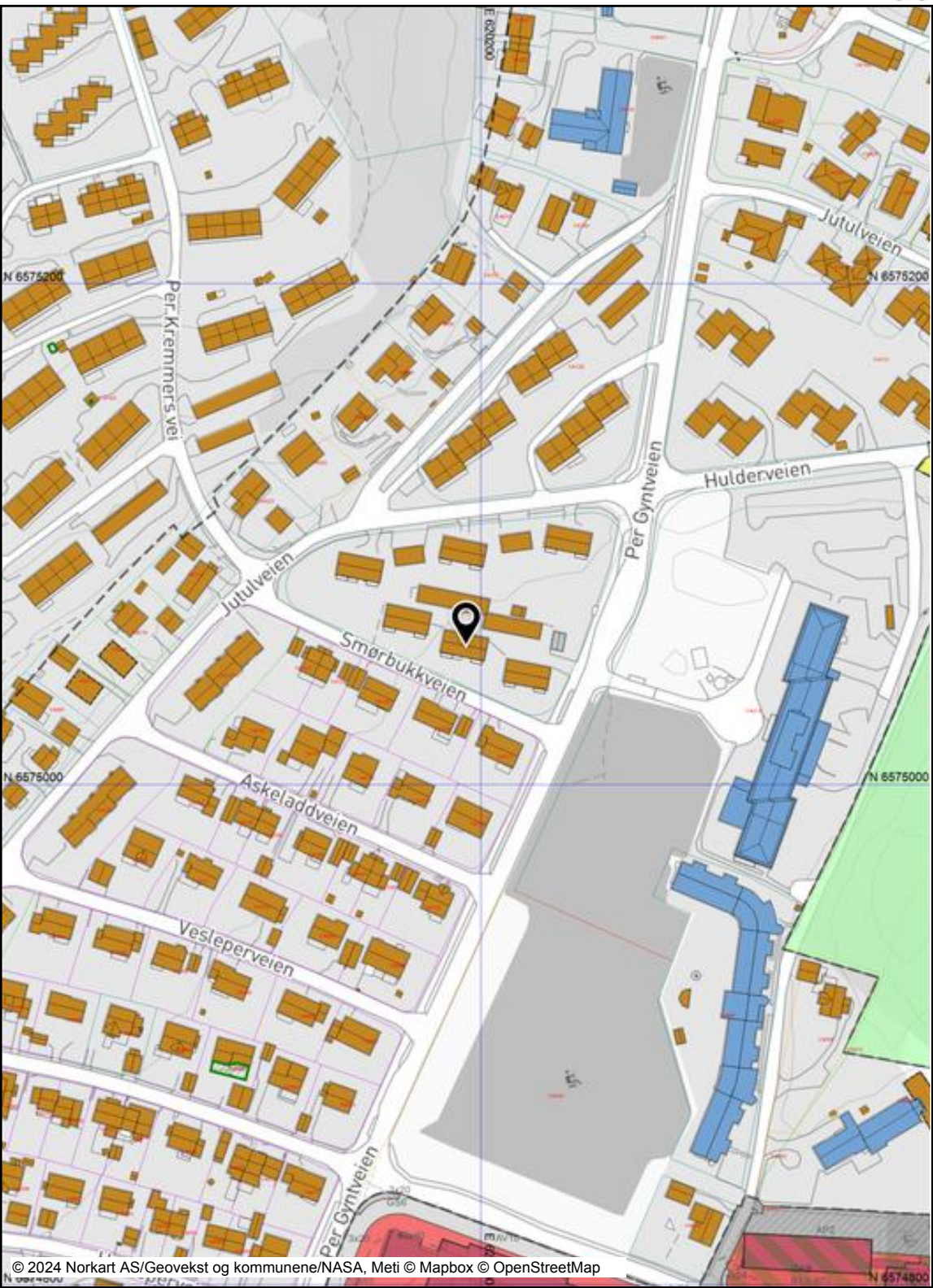


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.02.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Eiendomsinformasjon                                                                 |                                                  |
|    | Eiendomsteig                                     |
| Matrikkelkart                                                                       |                                                  |
|    | Hjelpelinje veg                                  |
|    | Skissensyaktighet (metode 80 / 81 / 82)          |
|    | Grense <= 10 cm                                  |
|    | Grense <= 30 cm                                  |
|    | Grense < 200 cm                                  |
|    | Grense < 500 cm                                  |
|    | Grense >= 500 cm                                 |
| Bygninger                                                                           |                                                  |
|    | Bygning - Boligbygg                              |
|    | Annen næring                                     |
|    | Garasje og uthus                                 |
| Tiltak                                                                              |                                                  |
|    | BygningTiltak                                    |
| Bygninger                                                                           |                                                  |
|    | Bygningsdelelinje                                |
|    | Grunnmur                                         |
|    | Taksprang bunn                                   |
|    | Annen bygning                                    |
|    | Takriss                                          |
|    | Takoverbygg                                      |
|    | Takoverbygg kant                                 |
|    | Trapp inntil bygg, kant                          |
|    | Veranda                                          |
|   | Bygningslinje                                    |
|  | Taksprang                                        |
|  | Månelinje                                        |
|  | Bygningsavgrensning på tiltak                    |
|  | Vegg frittstående                                |
| Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ex                                    |                                                  |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg         |
|  | Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)  |
| Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985                                  |                                                  |
|  | Offentlige trafikkområder                        |
|  | Kjøreveg                                         |
|  | Annen veggrunn                                   |
|  | Gang-/sykkelveg                                  |
|  | Parkeringsplass                                  |
| Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1edd r                                   |                                                  |
|  | Friområder                                       |
|  | Park                                             |
| Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1k                                   |                                                  |
|  | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig |
|  | Frisiktsone ved veg                              |
| Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ed                                   |                                                  |
|  | Felles avkjørsel                                 |
|  | Felles parkeringsplass                           |
| Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,                                    |                                                  |
|  | Offentlig/Almennytig                             |
| Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,                                    |                                                  |
|  | Grense for restriksjonsområde                    |
| Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008                                         |                                                  |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde            |
|  | Planens begrensning                              |
|  | Formålsgrense                                    |
|  | Byggegrense                                      |
|  | Bebyggelse som inngår i planen                   |
|  | Regulert senterlinje                             |
|  | Frisiktslinje                                    |
|  | Målelinje/Avstandslinje                          |
|  | Avkjørsel                                        |
|  | Påskrift areal                                   |
|  | Påskrift utnytting                               |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift       |
| Eiendomsinformasjon                                                                 |                                                  |
|  | Gårds- og bruksnummer                            |

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. \_\_\_\_\_

Anm. nr. \_\_\_\_\_

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for \_\_\_\_\_

Sarpsborg Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. \_\_\_\_\_ ved Særbukkveien 1, 3 og 5 samt

Halderveien 8, 10 og 12

nemlig 6 stk 4-mannsboliger

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Sarpsborg den 6. februar 1965

Bygningssjef.  
for bygningssjefen.



Dato  
18.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MEGLERHUSET BORG AS  
Postboks 517  
1703 SARPSBORG

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3105 SARPSBORG**

Organisasjonsnr 965 635 815      Andelsnr 6

**Eiendommens adresse:**

Smørbukkveien 3, 1709 SARPSBORG

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

Som primærbolig:      kr 523 077  
Som sekundærbolig:    kr 2 092 306

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# 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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budgivningsplattform, 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:**

Smørbukkveien 3, 1709 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 4134, andelsnr. 6, org.nummer 965635815 i Hulderveien borettslag, oppdragsnr.: 109250306  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, 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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv - Meglerhuset Borg**

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