

PROAKTIV

Meget tiltalende
rekkehus

DAMVEIEN 49





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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

Jæren

- **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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



YVEN

Meget tiltalende rekkehus- nyere kjøkken- stor veranda- attraktivt boligområde

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Damveien 49, 1715 YVEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 2079, bnr. 306, andelsnr. 36, org.nummer 950151137 i Damveien Borettslag

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 222.100,-

Totalpris: 3.722.090,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 4/3

BRA: 95 m²

BRA-i: 92 m²

Garasje/Parkering: Parkeringsplass på eiendommen. Borettslaget har noen garasjer etter ventelisteordning. Ift. lading av elbil, så lager styret egen bruker til andelseier, og får en innføring ift. hvordan man skal bruke dette.

Tomt: 7513.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.525,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, forsikring av bygget, forretningsførsel, vedlikehold mm.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	24	26
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
31	116		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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

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



YVEN

Kommune: Sarpsborg / Område: Yven

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Yven, ved fotballbanen og barneskolen.

På Yven og Hannestad er det kort vei til flere barnehager, skole og idrettsanlegg og turmulighet i skogen.

Gode bussforbindelser både til Sarpsborg og Fredrikstad.

Bebyggelsen består av eneboliger, rekkehus, blokkbebyggelse, idrettsplass og Hannestad barneskole.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Damveien Linje 4, 137	4 min 🚶 0,4 km
🚉	Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 🚗 5.5 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borg	3 min 🚗
Kiwi Borg PostNord	5 min 🚗 2.3 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Borg	4 min 🚗
📷 Vitusapotek Borg	3 min 🚗

SPORT

⚽ Hannestad skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Yven idrettsplass Ballspill, fotball	2 min 🚶 0.2 km
🏸 InterPadel Sarpsborg	6 min 🚗
🏸 EVO Greåker	5 min 🚗



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Sarpsborg: Kjør Fv109 retning Greåker og ta til høyre ved Coop Extra. Du er nå i Ordfører Karlsens vei. Følg veien opp til midt i bakken. Ta til venstre inn i Damveien. Blokken ligger på venstre side.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



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



Barnehage/Skole/Fritid

SKOLER
Hannestad barneskole (1-7 kl.)
295 elever, 21 klasser 0.3 km

Tindlund barneskole (1-7 kl.)
364 elever, 22 klasser 1.2 km

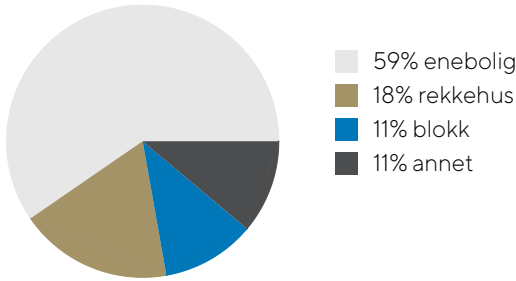
Grålum barneskole (1-7 kl.)
468 elever, 25 klasser 2.4 km

Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.)
300 elever, 23 klasser 1.4 km

Seiersborg videregående skole
52 elever 4.2 km

St. Olav videregående skole
860 elever, 42 klasser 4.3 km

BOLIGMASSE



SKOLER

Hannestad barneskole (1-7 kl.)
295 elever, 21 klasser 3 min 0.3 km

Tindlund barneskole (1-7 kl.)
364 elever, 22 klasser 14 min 1.2 km

Grålum barneskole (1-7 kl.)
468 elever, 25 klasser 4 min 2.4 km

Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.)
300 elever, 23 klasser 15 min 1.4 km

Seiersborg videregående skole
52 elever 6 min 4.2 km

St. Olav videregående skole
860 elever, 42 klasser 8 min 4.3 km

BARNEHAGER

Tuneskipet barnehage (0-5 år)
52 barn 5 min 0.4 km

Hannestad barnehage (0-5 år)
106 barn 9 min 0.7 km

Tindlund barnehage (1-5 år)
91 barn 18 min 1.6 km



BARNEHAGER
Tuneskipet barnehage (0-5 år)
52 barn 0.4 km

Hannestad barnehage (0-5 år)
106 barn 0.7 km

Tindlund barnehage (1-5 år)
91 barn 1.6 km

Offentlig Kommunikasjon
Gode bussforbindelser i nærheten.

VELKOMMEN TIL DAMVEIEN 49

Vi starter utendørs...

Parkering

Parkeringsplass på eiendommen. Borettslaget har noen garasjer etter ventelisteordning. Ift. lading av elbil, så lager styret egen bruker til andelseier, og får en innføring ift. hvordan man skal bruke dette.

Tomtestørrelse

7 513 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for hele borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsplasser, plen, diverse beplantning og naturtom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen er et rekkehus oppført i 1976. Bygningen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Bygningen står på morenemasser. Opplysninger om grunn er antagelser.

Grunnmuren er av betong.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig er veggene kledd med liggende, overflatebehandlet trepanel.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget av takstoler med undertak av plater. Taket er tekket med takshingel.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Vinduer er av både nyere og eldre dato, med isolerglass i trerammer som er overflatebehandlet. Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert dør i tre.

Fra stuen er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
Noe begrenset luftbehandling på loft.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Det er avvik:
Noe tørkesprekker.

- Innvendig - Overflater
Avvik: • Det er avvik:
Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe løse fuger enkelte steder.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: • Det er avvik:
Noe bruksslitasje med stedvise merker. Trapp har avvik iht dagens standard.

- Kjøkken - 1.ETASJE > KJØKKEN > Overflater og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

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

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Det er avvik:
Tildstand med tanke på alder.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Det er avvik:
Tildstand med tanke på alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.
Pipe er kledd inn med isolasjon på loft.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD > Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp kjeller
Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren.
Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Utlufting med ventil.

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Tirsdag, 9. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Veggene ble arbeidet på.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2024

Beskrivelse: Male yttervegger.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Faglært, 2020

Beskrivelse: Byttet sikringsskap.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2023

Beskrivelse: Regjeringen av alt.

27. Er det utført radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Utført i 2020 med bra resultat.



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Rekkehus på 2 plan om inneholder:

1. Etasje:
Entré, kjøkken, stue, toalettrom og bod

2. Etasje:
Bad, 2 trapperom og 3 soverom

Det medfølger også en garasje, samt utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 50 kvm

2. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 15 kvm

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

Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Standard

Velkommen til et innbydende og modernisert rekkehus i et attraktivt og familievennlige boligområde på Yven. Her bor du med barnehage, barneskole og Yven IFs idrettsanlegg som nærmeste nabo samtidig som både Tindlund ungdomsskole og nærbutikk ligger innen kort avstand. Dette er et perfekt hjem for barnefamilien som ønsker en praktisk og trygg hverdag.

Boligen har gjennomgått flere moderniseringer de senere årene og fremstår i dag som svært tiltalende med en gjennomført og moderne stil.

Ved inngangspartiet finner du en hyggelig uteplass samt en praktisk utvendig bod. På baksiden av boligen venter en stor og solrik veranda som gir flotte muligheter for uteliv gjennom hele sesongen. Her kan du velge mellom den åpne delen for soling eller nyte skyggen under den flotte pergolaen. Verandaen har god plass til flere sittegrupper noe som gjør den perfekt for hyggelige sammenkomster med familie og venner.



Innendørs møtes du av et rom som benyttes som en praktisk garderobe for yttertøy og sko. Kjøkkenet er åpnet opp mot oppholdsrommet og fremstår lyst og moderne med en stilren mørk kjøkkeninnredning, integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Det er også naturlig plass til spisebord noe som gjør kjøkkenet til et hyggelig samlingspunkt i hverdagen.

Stuen er pent oppusset og har direkte utgang til verandaen. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisestue. Varmepumpe sørger for et behagelig inneklima året rundt. I tillegg finner du et praktisk toalettrom i første etasje.

I andre etasje ligger boligens tre soverom hvorav hovedsoverommet har skyvedørgarderobe. Her finner du også badet som er innredet med flislagt gulv, baderomsplater på veggene, dusjsone med glassvegger, servant med underskap, speil og toalett. Varmtvannsberederen er praktisk plassert på badet.

Dette er et svært attraktivt rekkehus med en gjennomgående tidsmessig standard, flotte uteområder og en ettertraktet beliggenhet på populære Yven. Her ligger alt til rette for en komfortabel og familievennlig hverdag.

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe og elektrisitet.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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



Modernisering og påkostninger

Styret jobber kontinuerlig med vedlikehold i borettslaget med en vedlikeholdsplan som er laget i samarbeid med Sobbl. I fremtiden ift. den type leilighet som Damveien 49 er dette som er planlagt:

- Telenor skal utarbeide fiber (skal ferdigstilles i oktober 2026). Da vil alle leilighetene få nytt utstyr.
- Radonmåling (2027)
- Kartlegging av behov for lufteluker, inneklima for alle leilighetene i borettslaget (2027)
- Dugnad to ganger i året - vår og høst



KJØKKEN

Lyst og moderne kjøkken med en stilren mørk kjøkkeninnredning, integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Det er også naturlig plass til spisebord.





STUE

Stuen er pent oppusset og har direkte utgang til verandaen. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisestue. Varmepumpe sørger for et behagelig innneklima.





TOALETTRUM

Praktisk toalettrom i 1. etasje.

2. ETASJE





BAD

Badet er innredet med flislagt gulv, baderomsplater på veggene, dusjsone med glassvegger, servant med underskap, speil og toalett. Varmtvannsberederen er praktisk plassert på badet.



SOVEROM

I andre etasje ligger boligens tre soverom hvorav hovedsoverommet har skyvedørgarderobe.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

7 513 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for hele borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsplasser, plen, diverse beplantning og naturtom.

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

Damveien Borettslag, org.nr. 950151137 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. Damveien Borettslag er et frittstående borettslag og består av 62 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Felleskostnader pr. mnd

6.525,-

Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, forsikring av bygget, forretningsførsel, vedlikehold mm.

Andel fellesgjeld

222.100,- per mandag, 8. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12136287603, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 08.06.2026: 780 885
Andel av saldo: 15 160
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2038)

Lånenummer: 16368038117, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 08.06.2026: 10 659 078
Andel av saldo: 206 940
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

Andel fellesformue

42.946,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for de andre beboerne i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler. Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer87374541

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

734.666,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.938.663,- for 2024

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjerneinformasjon

Andre utgifter

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

Diverse

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen, men det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspliktige tiltak eller ved salg.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.

Rentekostnader fellesgjeld

959,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspliktige tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 19. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

222 100,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 712 100,00 (Kontraktsum totalt)

222 100,00 (Andel av fellesgjeld)

3 712 100,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 713 190,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 722 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

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

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

beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Kjerneinformasjon

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 900 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 800,00, Forsikringshonorar kr 5 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 17 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 950,00, Spørring i grunnboken kr 300,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Trykking av prospekt kr 2 550,00, Visning (pr. stk.) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 54 000.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 0,00, Utlegg - Eierskiftegebyr kr 6 725,00, Utlegg - Eierskiftegebyr (OBOS, Vestbo, BOB, BATE) kr 6 725,00, Utlegg fotograf kr 6 875,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 0,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 10 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum

utlegg og andre utgifter kr. 36 570.

Totale kostnader kr. 90 570.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



-  Rekkehus
-  Damveien 49 , 1715 YVEN
-  SARPSBORG kommune
-  gnr. 2079, bnr. 306
-  Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 09.06.2026	Rapportdato: 18.06.2026	Oppdragsnr.: 11411-3092	Eiendomsverdi ref nr: YS5640
Autorisert foretak: Grydland Eiendom AS	Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydland		



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 er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkynndige 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. Bygningsakkdyndige 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.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 2 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, 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 • tilleggssbygg 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 takstingenjører 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.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 3 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

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.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 4 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på 2.etg beliggende i Damveien 49 . Garasje i felles garasjebygg. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmepumpe

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

Tak er tekket med takshingel.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Bindingsverk fra bygge år.

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen. Saltak takkonstruksjon av takstoler. Undertak av plater. Vinduer av nyere og eldre dato. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpingspunktet. Lokal TG 2 på eldre vinduer. Ytterdør i tre. Brann- og lydklassifisert. Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 15m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

Boligens rom er preget av belegg, fliser og laminat på gulv. Vegger er med belegg, våtromsplater og malte plater. Himling er med takplater. Det er tatt målinger i stue og kjøkken i 1.etg. Det er tatt målinger i gang og soverom i 2.etg.

Mursteinspipe.
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

Bad
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert hvitevarer. Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Synlige avløpsrør i pvc plast. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg. 40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Bygningen står på morene masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på setninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befarpingsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt. Drenering fra byggeår. Grunnmur av betong. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beskrivelse av eiendommen

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

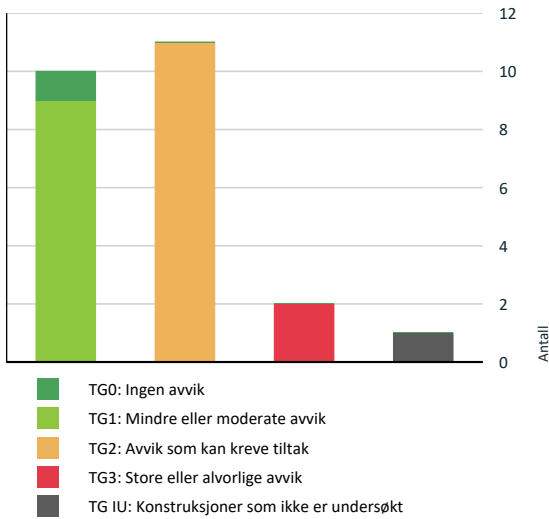
Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



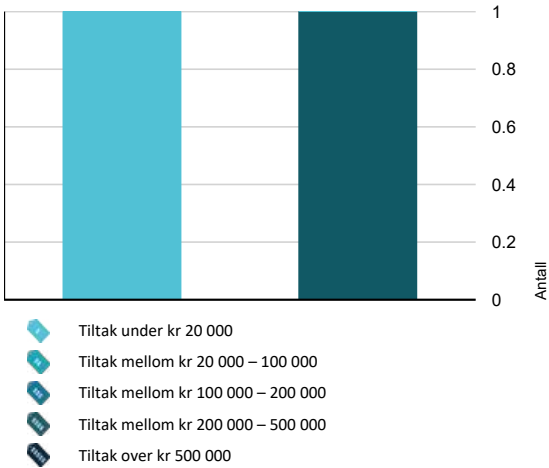
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 7 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 8 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med takshingel.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Bindingsverk fra bygge år.

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av takstoler. Undertak av plater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Noe begrenset luftbehandling på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av nyere og eldre dato. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet. Lokal TG 2 på eldre vinduer.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasfisert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 15m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En konsekvens av tørkesprekker og høy alder er at det kan forekomme følgeskader. Overvåk tildstand.

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 9 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av belegg, fliser og laminat på gulv. Vegger er med belegg, våtromsplater og malte plater. Himling er med takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe løse fuger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.

Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er tatt målinger i stue og kjøkken i 1.etg. Det er tatt målinger i gang og soverom i 2.etg.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd inn med isolasjon på loft.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Skal ildsted monteres må dette fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Utlufting med ventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom / kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor / i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker. Trapp har avvik iht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standarens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 10 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

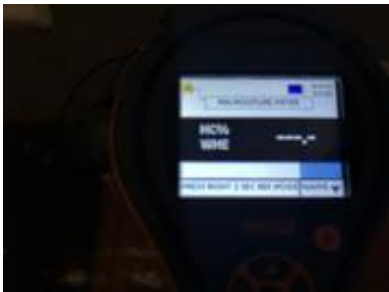


Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktnnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og mugssoppvekst dramatisk. Hvis fuktnnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede mugssoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekuem med et håndgrep blandedbatterier. Belysning over benkeplaten. Integrert hvitevarer. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPELALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 11 av 20

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørløpninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg.

Vurdering av avvik:

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

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 bygningssakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på morene masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befarng. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på setninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp.

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 12 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera. Røropplegg fra byggeår og mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppsatt i trekonstruksjoner i felles garasjebygg

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

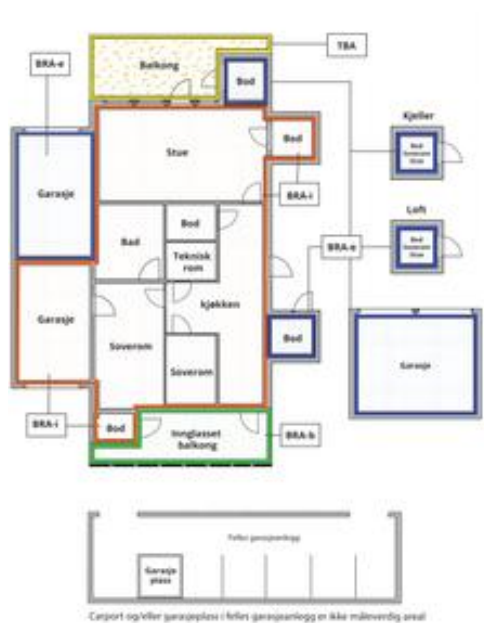
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 15 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	47	3		50	15
2.Etasje	45			45	
SUM	92	3			15
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom, bod	Bod 2	
2.Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 16 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2079	306		0	7513.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Damveien 49

Hjemmelshaver

Damveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950151137			Khafa Ibrahim, Bekteshi-Khafa Safete

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller. Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier. Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 19 av 20

Damveien 49 , 1715 YVEN
Gnr 2079 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets 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.

- Fuktøk: 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 fuktøk (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 godkjennelse 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

Oppdragsnr.: 11411-3092

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 20 av 20

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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/YS5640>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Damveien 49, 1715 YVEN

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Damveien 49

Damveien 49

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

13 år

Informasjon om selger

Selger

Xhafa, Ibrahim

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.

Side 1



Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2021

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Veggene

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Male

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Jeg vet ikke

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringsskap

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jeg vet ikke

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Regjeringen av alt

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jeg vet ikke

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2020 jeg vet ikke men det var bra resultat

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Ibrahim Xhafa

Date

2026-06-03

Identification

Ibrahim Xhafa

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ibrahim Xhafa

03/06-2026
23:41:03

BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 08.06.26 Side 1 av 2

Damveien Borettslag	Vår ref.:	420/36
Damveien 49	Type:	Frittstående Borettslag
1715 YVEN	Eiere:	Ibrahim Xhafa, Safete Bekteshi Xhafa
Organisasjonsnr:	950 151 137	Andelsnr: 36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 525

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	959
	Felleskostnader - 1	4 807
	Avdrag	359
Objekt:	Garasje 19 (179 - 36)	400

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	222 100	Gjeld siste årsoppg.:	223 083
Klient ajourf. lån:	11 439 962,94	Klient gj. s. årsoppg.:	11 496 602

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136287603, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.06.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 08.06.2026: 780 885

Andel av saldo: 15 160

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2038)

Lånenummer: 16368038117, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.06.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 08.06.2026: 10 659 078

Andel av saldo: 206 940

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Angelica Rostad

Adresse: Damveien 17

Postnr/-sted: 1715 YVEN

Telefon: Mob.: 98627078

E-post: damveien.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	223 083	Andre inntekter:	1 970
Annen formue:	42 946	Utgifter:	12 486	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr: 36	Partialobligasjonsnr:	36

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2079/306, 2079/325

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15360
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374541
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 08.06.26 Side 2 av 2

Damveien Borettslag	Vår ref.:	420/36
Damveien 49	Type:	Frittstående Borettslag
1715 YVEN	Eiere:	Ibrahim Xhafa, Safete Bekteshi Xhafa
Organisasjonsnr: 950 151 137		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
Fasiliteter:	BORETTSLAGET HAR NOEN GARASJER. DET ER VENTELISTE PÅ GARASJENE.		

Annen informasjon:

ORDENSREGLER DAMVEIEN BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 14.05.2025

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettsshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

- (1)

Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23.00 til klokken 07.00 på hverdager og klokken 24.00 til klokken 08.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter klokken 20.00.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

- (2)

Etter klokken 22.00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

- (3)

I fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Disse skal ikke være lekeplass for barn.

- (4)

Det er kun anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking sliping, saging m.m.) fra klokken 07.00 til klokken 20.00 på hverdager og klokken 10.00 til klokken 18.00 på lørdager.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter på søndager og helligdager.

2. LÅSING AV YTTERDØR TIL FELLESGANG MV

- (1)

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

- (2)

Garasjer skal være låst hele døgnet.

3. ARBEIDSPLIKTER - RENHOLD AV FELLESAREAL M.V.

- (1)

Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og tilgang på eget særareal, jfr vedtektene kap.7.

- (2)

Andelseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse.

- (3)

For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

- (4)

Andelseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - BRUK AV FELLESGANG OG BODER (OPPBEVARING)

- (1)

Fellesganger skal holdes fritt for gjenstander så som sykler, barnevogner, klær, sko, leker m.m. Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning.

- (2)

Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt.

- (3)

Hver leilighet har egen bod. Disse befinner seg enten i enden av fellesgang eller utvendig.
- Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod.

5. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER - BALLSPILL/SYKLING M.V.

- (1)

Sykler, barnevogner, mopeder ol. må ikke settes foran inngangene.
- (2)

Sykler, barnevogner ol. må for øvrig ikke hindrer utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal. Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning.
- (3)

Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.
- (4)

Dyr skal ikke luftes på fellesarealer.
- (5)

Alle typer lek, inklusiv bruk av ball, er forbudt på områder som benyttes til parkering. Slik aktivitet må skje på trygge, egnede steder.
- (6)

Sykling rundt husene eller på områder for parkering skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

6. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS

- (1)

Tørkestativ kan benyttes på den enkelte boligs terrasse/balkong.

7. KJØRING OG PARKERING

- (1)

Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.
- (2)

Kjøring på stikkveier er kun tillatt for nødvendig av og påstigning og av- og pålasting.

Maksimal tillatte hastighet på borettslagets område er 15 km/t.

Innkjøring av kjøretøy over 3500 kg er kun tillatt ved varetransport og flytting.
- (3)

Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser inklusive garasjer som er avsatt til dette formål.
- (4)

Parkering utfor oppmerket område så som snuplass, i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.
- (5)

For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier kun parkere 1 - en bil tilknyttet boenheten på borettslagets anviste plasser for parkering.

Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 - meter.

Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy.
- (6)

All parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelser er å anse som en del av borettslagets ordensregler.

- (7)

Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her og i borettslagets parkeringsbestemmelser.

8. GARASJER

- (1)

Garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.
- (2)

Ingen andelseier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn én garasje.
- (3)

Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.
- (4)

Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler, instruksjer og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av garasjene.
- (5)

Andelseieren forplikter seg til på egen kostnad å sørge for løpende og alminnelig vedlikehold av garasjeportene. Det være seg smøring, vask, etc. Større reparasjoner som følge av uforskyldte forhold av andelseier, dekkes av borettslaget.
- (6)

Utleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie vil kun bli tillatt til andre andelseiere i borettslaget, hvor formålet er å utnytte parkeringsplassen best mulig.

9. DYREHOLD

- (1)

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
- (2)

Før anskaffelse av husdyr, skal det alltid søkes om tillatelse. Søknad sendes styret.
- (3)

Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.

f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

- (4)

Skadedyr så som rotter og mus og også andre dyr blir særlig tiltrukket av fôr som bur-dyr spiser. For hold av dyr som tidvis plasseres i bur ute, så som kaniner, marsvin o.l er det derfor fastsatt følgende tilleggsvilkår:
- a)

Burdyr skal ikke plasseres fast ute i bur.
- b)

Eier må sørge for sedvanlig regelmessig renhold av burene.
- c)

Eier må til enhver tid sørge for at det ikke er liggende matrester igjen både utenfor og inne i buret.

10 MATING AV DYR M.V.

- (1)

Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på borettslagets eiendom.

11. SØPPEL - KILDESORTERING

- (1)

Matavfall ol. (søppel) pakkes godt inn.
- (2)

Papp og papir må flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass.

Glass og metallbokser skal sorteres og leveres til kommunens returpunkt/miljøstasjon.
- (3)

Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler ol. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass i kommunale anlegg.

12 BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

- (1)

Andelseier skal sørge for at:

a)

Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostska

b)

Vinduer holdes lukket om vinteren slik at vannrør ikke fryser.

c)

Opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann.

d)

Særareal inklusive terrasse/platting ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt).

13 BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV SÆRAREAL

- (1)

Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.
- (2)

All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.
- (3)

All beplantning skal ha en minimumsavstand til husvegg, veranda mv på 1 meter.
- (4)

All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

Beplantning må beskjæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo(er).

- Beplantning må ikke under noen tilfelle overstige 2 meter.

Regler for oppsett av skillevegger, gjerder og hekker er inntatt i borettslagets vedtekter. Her fremkommer også styrets adgang til å gi dispensasjon fra vilkåret om at beplantning ikke skal overstige 1 meter.
- (5)

Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

14 HENVENDELSER MV

- (1)

Alle klager fremsettes skriftlig og stiles til styret.
- (2)

Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordenens bestemmelser.

PARKERINGSBESTEMMELSER

1. Antall parkeringsplasser

- (1) Damveien borettslag har i dag til fordeling blant sine 62 leiligheter:
15 plasser og 2 ladestasjoner på øvre felt
18 plasser og 2 ladestasjoner på nedre felt
23 garasjeplasser

2. Generell regulering av parkering

- (1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.
- (2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier
 - a) kun parkere 1 bil tilknyttet boenheten på parkeringsplass eller i garasje. Andelseier som disponerer garasje, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene. Dog kan bil 2 i husstanden eventuelt parkeres på ledig plass.
 - b) som leier garasje (eller parkeringsplass) av borettslaget benytte denne til parkering.
 - c) ikke oppta parkeringsplasser for plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet som opptar plassen.
- (3) Parkeringsplasser med ladestasjon:
 - a) kan bare benyttes av el-bil og ladbare hybridbiler som skal lade
 - b) ferdigladet bil må flyttes umiddelbart til en annen parkeringsplass

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

- (1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (2) Parkering utfor oppmerket område så som på snuplasser, i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

Snuplass kan benyttes til av- og pålessing i inntil 15 minutter.
- (3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkkel, personbil eller varebil.
- (4) Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 – meter.
- (5) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i borettslagets ordensregler.
- (6) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler
 - a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
 - b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.

- c) som er plassert på plass som borettslaget leier ut til en andelseier.

- (7) Borettslaget har egen avtale med borttauingsfirma som forestår slik borttauing.

4. Tildeling

- (1) Garasjer og parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

De andelseierne som ikke har garasjeplass, vil automatisk få tildelt en utvending parkeringsplass til disposisjon dersom husstanden disponerer bil.

- (2) Borettslagets styre eller garasjekomite fører listen over de andelseiere som ønsker å leie garasjeplass.

Ved første gang denne listen blir utarbeidet, vil andelseierne som ønsker garasjeplass bli satt på listen og plassert etter bo ansiennitet i borettslaget. Etter dette, vil listen bli «løpende» og alle nye som ønsker sette seg på listen, blir plassert sist (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

Andelseiere som ønsker å tegne seg på listen henvender seg direkte til styret. Når en garasjeplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny andelseier som har 1. plass på ventelisten.

- (3) Styret kan fravike ansiennitetsregelen eller omfordele plassene i tilfeller hvor det er dokumentert at en andelseier eller annen bruker av boligen av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass.

- (4) Utleie og utlån er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån vil kun bli tillatt til andelseiere i borettslaget.

- (5) Andelseiere som ikke er tildelt (disponerer) garasje, har rett til å bli tildelt egen merket parkeringsplass på utvendig parkeringsplass.

5. Vilkår ved leie av garasje.

- (1) En andelseier som blir tildelt en garasje må inngå en leieavtale med borettslaget.

- (2) En andelseier som blir tildelt garasjeplass må stille sin tidligere tildelte parkeringsplass til rådighet for borettslaget, samtidig som garasjen overtas. Styret tildeler denne plassen etter reglene i punkt 5.

- (3) Garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseier/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til personbil som er i daglig eller ukentlig bruk.

- (4) Månedlig leie er pr. d.d kr. 400 pr. mnd. Leien reguleres årlig.

- (5) Andelseieren forplikter seg til på egen kostnad å sørge for vedlikehold og reparasjon av garasjens port. Ansvaret er nærmere beskrevet i leieavtalen.

6. Pålegg - Forholdet til vedtekter og ordensregler

- (1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del av borettslagets ordensbestemmelser.

- (2) Bruker plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjer og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser og garasjer.

7. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplass og garasje plass

- (1) Disposisjonsretten faller bort dersom generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av fellesarealet hvor parkeringsplassen eller garasjer er plassert.
- (2) Disposisjonsrett til parkeringsplass, inklusive garasjer, faller bort (uten oppsigelse) når
 - a) andel skifter eier (andelen er solgt, tvangssolgt eller overdratt ny erverver) Det er dermed IKKE anledning til å selge andel/leilighet med/inklusive garasje eller parkeringsplass. Når en andelseier som disponerer garasje selger andel/leilighet, så skal garasjen tildeles ny andelseier etter venteliste, ref. kap. 5.
- (3) Disposisjonsrett til garasjer, faller bort (uten oppsigelse) når
 - a) når andelseier leier ut boligen, jfr lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.
 - b) når andelseiers boforhold (på annet vis) opphører.
 - c) når andelseier eller dennes husstand ikke lenger innehar bruksrett til registrert personbil eller varebil som er i daglig eller ukentlig bruk.
 - d) når andelseier eller dennes husstand ikke lenger benytter garasje til plassering av registrert ~~motor sykkel~~, personbil eller varebil i daglig eller ukentlig bruk, andelseier eller dennes husstand selv har bruksrett til.

8. Midlertidig bortfall av disposisjonsrett

- (1) Disposisjonsretten faller bort dersom borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds, påbyggings- ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på bygninger eller eiendommen for øvrig her under garasjeanlegget og dette medfører at plassen må benyttes av borettslaget i en nærmere bestemt periode.

9. Tilbakelevering

- (1) Når bruksretten er avsluttet skal bruker tilbakelevere plassen i ryddet og rengjort stand.

10. Mislighold

- (1) Hvis en **andelseier/bruker** vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget frata andelseieren/brukeren disposisjonsretten til parkeringsplassen, inklusive garasjen og tildele denne til ny bruker.

11. Borttauing av fremmed kjøretøy på tildelt parkeringsplass.

- (1) Borttauing av fremmed kjøretøy fra egen parkeringsplass, besørger av den som disponerer plassen ("plasseier").

Utgiftene for borttauingen vil være eier av feilparkert kjøretøys ansvar. For øvrig er dette et forhold mellom "plasseier" og eier av det feilparkerte kjøretøyet.

- (2) Borttauing skal ikke foretas før den som eier/ disponerer vedkommende kjøretøy er forsøkt varslet om at borttauing vil bli foretatt for vedkommende regning dersom bilen ikke flyttes umiddelbart.

Telefonsamtaler bør bekreftes på SMS.

- (3) Parkerte kjøretøy som hindrer adkomst for utrykningskjøretøyer vil bli tauet bort uten varsel og for bileiers regning og risiko.

Dette gjelder også selv om bileier har disposisjonsretten til parkeringsplassen.

**VEDTEKTER
for
DAMVEIEN BORETTSLAG**

med endring i ekstraordinær generalforsamling den 16.11.2006.
endret §5-1 1 og 2, samt tidl. §5-2 2 og 3 (§5-8 2 og 3 fra 2018)
på generalforsamling 10.05.2016.
endret tidl. §8-1 1, §9-2 1 og §9-3 (§10-1 1, §11-2 1 og §11-3 fra 2018)
på generalforsamling 29.03.2017.
vedtatt nye punkt 5-2, 5-3, 5-4, 5-5, 5-6, 6 og 7 på generalforsamling 19.09.2018.
endret punkt 6-4 (e) og 6-5 (d) på generalforsamling 22.04.2024.
endret punkt 6-4 (b), (c), (d), (e) og (g), 6-5 (d). Samt fjernet punkt 6-4 (h) og endret 6-4 (i)
til nytt punkt 6-4 (h). Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 08.05.2024.
Nytt punkt 6-7 og 6-8 vedtatt på generalforsamling 14.05.2025.
Nytt punkt 6-9 vedtatt på generalforsamling 27.04.2026.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL

1-1 FORMÅL

DAMVEIEN Borettslag er et andelslag 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.
Borettslaget ligger i SARPSBORG kommune med forretningskontor i Sarpsborg

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

1 Andelene er på Kr. 100,-.

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

3 Uansett kan Stat, Fylkeskommune eller Kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av Stat, Fylkeskommune eller Kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4 Andelseierne får utlevert et eksemplar av lagets vedtekter.

2-2 SAMEIE I ANDEL.

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

2 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere

av sameierne ikke bor i boligen. jfr. 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 Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme til erverver senest 20 dager etter et 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 at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

2 Forkjøpsretten kan ikke **gjøres gjeldende** når andelene overdras til ektefelle til andelseier eller ektefellens slektning i rett opp-eller nedadstigende 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 husstandslovens § 3.

3 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 jfr. Borettslagslovens § 4-15 første ledd. Den andel som tilfaller laget - kan barn/slektinger i rett opp eller nedadstigende linje av andelseiere melde sin forkjøpsrett på. Styret tildelel da andelen.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelene. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

2 Andelseier som vil overta ny andel i laget må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder om andelen tilhører flere.

3 Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

§ 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 en 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5 Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfelle 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 hus-

standsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet frem 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(glass), rør, **ledninger med tilbehør fra sikringsskap og ut i boligen**, varmekabler, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater, Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **(Vedtatt 2016)**

2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, **ledninger med tilbehør fra sikringsskap og ut i boligen**, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. **(Vedtatt 2016)**

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

4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige 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, jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

- a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

- og/eller
- b.

ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner.
- (2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.
- (3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
- (i)

Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
- (ii)

Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (iii)

elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
- (iv)

Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
- (v)

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, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
- (vi)

Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
- (vii)

Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen
(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, 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 ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

5-4 Endringer av kaldloft mv
(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kaldloft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke etter punkt 6-1.

Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 5-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens kaldloft i henhold til avtalte grensesnitt.

Vedlikeholdsstandard er som de originale loft.

(3) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og oppgradere vedlikeholdsstandarden på kaldloft på vilkår av at slike arbeider.

- a)
- ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

- b)
- ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av slike omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på samme vilkår som fastsatt i punkt 5-2 (4).

5-5 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand
(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og tilgang på eget særareal, jfr vedtektene kap.7.

(2) For boliger med fellesgang må andelseierne i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

5-6 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 6
(1) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak.

(2) Om boligens terrasse er utvidet har andelseier overtatt hele vedlikeholdsansvaret for

denne, se punkt 6-4.

5-8 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

1 Borettslaget skal holde bygningen 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 eller annen andelseier.

2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. **Borettslaget skal også holde boligenes sikringsskap vedlike.** Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. **(Vedtatt 2016)**

3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også **utskifting av sikringsskap**, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, av bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **(Vedtatt 2016)**

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, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

6-1 Endringer

1. Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, varmepumper, le skjermer, svømmebasseng, trampoliner m.v.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

2. Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

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:

- (a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- (b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
- (c) Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.
- (d) I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.
- (e) 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.
- (f) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- (g) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- (h) Arbeidene betales av andelseieren.
- (i) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- (j) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- (k) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.
- (l) Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- (m) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.
- (n) 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, 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.
- (o) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.
- (p) Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.
- (q) 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 ønskelig.

- (r) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

2. Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

6-3 Gjennomførte forandringer

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

2. 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.

3. For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-2 ovenfor.

6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser av terrasser på "bygningens hageside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår

- (a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
- (b) Terrassen skal maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra bygningens yttervegg.
- (c) Rekkverk skal være i tre med liggende bord. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket).
- (d) Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåforskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåforskjellen er over 10m. Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
- (e) Rekkverk skal ha samme hvitfarge som borettslaget benytter til hjørnekasser, vinduslister, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge (fargekode utleveres av styret).
- (f) I rekkverk kan det settes inn port, med trapp ned til andelseiers særareal.
- (g) Skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
- (h) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar andelseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

6-5 Plattinger på bygningens inngangsside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på "bygningens inngangsside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Tiltaket kan ha bredde tilsvarende boligens bredde.
- (b) Tiltaket skal ha en lengde som tilsvarer størrelsen på særareal etter vedtektenes

- kap. 7. ca. 2 meter, eller frem til felles gang- og kjørevei.
- (c) Tiltaket kan ikke bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, etc.
- (d) Farge på rekkverk skal være samme hvitfarge som borettslagets bruker på hjørnekasser, vinduslister, vindskier, etc. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.) og skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge (fargekode utleveres av styret). Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåforskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåforskjellen er over 10m. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
- (e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.
- (f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.
- (g) Enkelte leiligheter har også strømskap stående inntil vegg ved inngangssiden. Dersom andelseier i de tilfellene skal bygge platting her, må det bygges slik at det er enkelt å komme til for å gjennomføre vedlikehold/ reparasjon i slike skap.

6-6 Gjerde og hekker rundt hage (særareal jfr vedtektene kap 7)

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av hagegjerder og hekker på bygningenes hageside på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) gjerdet må plasseres på boligens eget hageareal
- (b) hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.
- (c) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens bredde.
- (d) alle gjerder og hekker skal trekkes inn til terrasse.
- (e) gjerdet skal være i tre med stående bord.
- (f) gjerder skal ha en maksimal høyde på 1 meter, og hekker maksimalt 2 meter
- (g) vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av gjerde eller hekk som er vendt mot naboens hageareal. Vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo
- (h) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets gjerder (hvit). Fargekode fås ved henvendelse til styret
- (i) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde og for øvrig ha de mål og farger som spesifiseres ved tegning

2. Styret har anledning til å dispensere fra kravet om at gjerder/hekker skal så på boligens hageareal I, jfr 1. a) dersom

- (a) andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at gjerde eller hekk kan plasseres på selve grensen mellom boligenes hagearealer. Styret skal ha

- kopi av slik avtale signert av begge parter.
 - (b) avtalen klart tilkjennegir om en av andelseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne (hver sin side)
 - (c) avtalen klart tilkjennegir at den part som har vedlikeholdsansvaret vil fjerne eller erstatte gjerde eller hekken om denne etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).
3. Styret har anledning til å dispensere fra kravet om maksimalhøyde jfr 1. f) dersom
- (a) andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at gjerde eller hekk kan ha en høyere høyde og dette etter styrets mening ikke er til skade eller ulempe for andre andelseiere.
 - (b) styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.
 - (c) avtalen må klart tilkjennegi den maksimalhøyde partene er blitt enige om

6-7 Bod på platting/veranda
Styret har fått fullmakt til å godkjenne søknader med følgende vilkår for bod:

- Plassering, størrelse og mål**
- Bod skal plasseres på andelseiers platting/veranda.
 - Gjelder kun boliger med platting på bakkeplan og med utgang til eget hageareal.
 - Maksimalt bebyggd areal er 2,67m².
 - Maksimal høyde er 239 cm.
 - Maksimal dybde er 167 cm.
 - Maksimal bredde 160 cm.
 - Vindu skal være 30x50 cm. (Vindu er valgfritt.)

- Materialvalg og utseende**
- Skal bygges i samme materialer og farge som boligen med hvite lister og hjørnekasser. Fargekoder kan fås av styret.
 - Kledning skal være liggende.
 - Styret vil kontrollere at byggene er i tråd med borettslagets vedtekter.

- Ansvar og vedlikehold**
- Alle kostnader knyttet til oppføring av frittstående bod bekostes av den enkelte andelseier.
 - Andelseiere som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak, skal sende skriftlig søknad til styret.
 - For øvrig vises det til borettslagets vedtekter pkt. 5-6, 6-2 og 6-3 vedr. ansvar og vedlikehold av tiltaket.

6-8 Tillatelse til oppsett av fastmontert solskjerming/zipscreens
Styret har fått fullmakt til å behandle og godkjenne søknader for zipscreens med følgende vilkår:

- Screensduken skal ha fargen Serge 118118. 3% (kullgrå) og kassetter/sideskinner skal være grå.
- Andelseiers ansvar og vedlikeholdsplikt er nærmere beskrevet i lagets vedtekter punkt 6-2 og 6-3.

- Andelseiere som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak, skal sende skriftlig søknad til styret.

6-9 Varmepumper
Styret har fått fullmakt til å kunne godkjenne søknader om installering av varmepumpe. Egne retningslinjer og søknadsskjema må benyttes, dette fås av styret.

7. UTEAREAL MV

7-1 Fellesareal
1. Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

7-2 Midlertidig enerett
1. Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareal. Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

2. Andelseierne som bor i bygningens sokkelleilighet – dvs alle som har fellesgang, samt de som bor i rekkeleilighetene på 2 plan, har midlertidig enerett til:

- a) Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer, fram til minst 2 meter fra naturlig slutt så som tomtegrense, borettslagets hekk mot vei el, se vedlagte kart.

Arealene har ulik utstrekning (lengde)

- b) Etter arealenes avslutning skal det være minst 2 meter fram til tomtegrense, borettslagets hekk mot vei el., for fri gjennomgang.

I de tilfeller hvor det IKKE hindrer fri gjennomgang hos andre andelseiere, anses den midlertidige eneretten å gå frem til skille til borettslagets vei, fellesareal, osv – se kart.

- c) Arealer langs sider av endeseksjoner er fellesarealer.

3. Andelseierne som bor i bygningenes 2 etasje i tilsvarende bygg, har midlertidig enerett til det felt som ligger mellom boligens inngangsside frem til felles vei, gangvei, fellesområdet, ect. – se kart. Bredden på dette feltet tilsvarer leilighetens bredde. Disse feltene har ulik størrelse fra leiligheten til leilighet, grunnet forskjellig lengder fra vegg til fellesområder (veier, gangveier, fellesområder, ect).

7-3 Rett til bruk

- 1. Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.
- 2. Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

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

4. Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

5. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig. Nærmere regler for vedlikehold, beplanting m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

7-4 Borettslagets og beboeres rett til bruk

1. 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.

2. 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.

3. Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

§ 8 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet, manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og 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, jfr. 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 andelseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

9-1 Felleskostnader

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

2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 lagforholdet har laget panterett i andelene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 10 STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 Styret

1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. **(Endret 29.03.17)**

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

10-2 Styrets vedtak

1 Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer en 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 øke tallet på andeler eller knytte andeler til bolig som tidligere har vært benyttet til utleie jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd

3 salg eller kjøp av 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 5% av de årlige felleskostnader.

10-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 GENERALFORSAMLINGEN

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget. Forretningsfører kan sies opp med 6-seks måneders varsel. Revisor velges også av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

11-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

1 Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. **(Endret 29.03.17)**

2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 6 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som dog skal være på minst tre dager.

3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene behandles må det vedtas med minst to tredjedelers flertall for å være gyldig og hovedinnholdet skal 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 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- 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 fullmektigt på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektigt for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

1 Foruten de saker som er nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

valgt.

3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

4 Generalforsamlingen velger forretningsfører som kan sies opp med 6 - seks måneders varsel.

5 Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 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 fremtredende 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 ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noen 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 urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 13. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm



Damveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 27.04.2026 kl. 17:00

Sted: Yvenhytta, Damveien 10, 1715 Yven.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Fra styret: Ny tv/internett løsning

4.2 Fra styret: Tillegg i vedtektene vedr. varmepumper

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

NB! Vi minner om at det vil bli avholdt beboermøte etter generalforsamlingen.

10.04.2026

Hilsen styret i Damveien 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 frittstående borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Ny tv/internett løsning

Styret har mottatt flere henvendelser fra andelseiere vedrørende tregt og ustabilt nett. Styret har derfor innhentet flere tilbud vedrørende utbygging av fibernett. Styret har valgt å gå for Telenors tilbud.

Telenor tilbyr å bygge nytt fiber nett til boligene i Damveien Borettslag

- - Et nytt fibernett gir et stabilt nett med gode signaler
 - Stabilt og raskt internett
 - Ingen kostnad for Borettslaget for utbygging
 - Avtalen faktureres samlet til Borettslaget

Frihet L – ekstra romslig løsning

- - Du får 320 poeng
 - Passer for deg som:
 - Ønsker høy bredbåndshastighet
 - Ønsker TV og flere strømmetjenester samtidig
 - Har mange enheter eller høyt forbruk i husstanden

Styret ønsker å være fremsynt og Frihet L gir mer fleksibilitet og færre kompromisser. Pris kr 563,- per andel, per måned. Til sammenlikning betaler borettslaget i dag kr. 523,- per andel, per måned.

Produktavtalen Frihet har 24 måneders bindingstid.

Bygging av nytt fibernett er kostnadsfri for Damveien Borettslag, men betinger 60 måneders bindingstid. Telenors investeringer i infrastrukturen utgjør kr 1 154 750,-.

Telenor bygger nytt fibernett med leveranse i løpet av september 2026. Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Ny avtale vil gjelde fra 1. oktober 2026. Pris på valgt avtale vil da være gjeldende frem til 1. mars 2028.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å tegne avtale med Telenor med utbygging av fibernett. Avtalen innebærer 24 måneders

bindingstid på produktet Frihet L og 60 måneders bindingstid på fibernettet.

4.2 Fra styret: Tillegg i vedtektene vedr. varmepumper

Styret ber om fullmakt til å kunne godkjenne søknader om å installere varmepumpe hos den enkelte andelseier.

Det er nødvendig for styret skal ha et godt styringsverktøy når de skal behandle søknader. Se vedlagt retningslinjer og søknadsskjema. Styret foreslår at retningslinjene vedtas og at borettslagets vedtekter får et nytt punkt 6-9.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene 6-9

«Varmepumper

Styret har fått fullmakt til å kunne godkjenne søknader om installering av varmepumpe. Egne retningslinjer og søknadsskjema må benyttes, dette fås av styret.»

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Angelica Rostad
Styremedlem, Tore Berntsen
Styremedlem, Trine Bergstrøm
Varamedlem, Ida Olavesen
Varamedlem, Nita Bjøntegård

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Angelica Rostad er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Tore Berntsen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Nita Bjøntegård og Ida Olavesen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Nita Bjøntegård og at det velges en vara fra øvre felt blant de fremmøtte på generalforsamling.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____, ____/____-2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Damveien Borettslag for 2025

Damveien Borettslag, org.nr. 950151137 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.

Damveien Borettslag er et frittstående borettslag og består av 62 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Angelica Rostad, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trine Bergstrøm, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Berntsen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ida Olavesen, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Nita Bjøntegård, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

- Nye trapper/plattinger på nedre felt
- Nytt gjerde på nedre felt
- Maling av garasjene på nedre felt
- Dugnad vår og høst, samt bestilling av containere på begge felt
- Gressklipping, snømåking, strøing og annet vedlikehold på fellesarealene
- Kontroll av lekeplassene på begge felt
- Kontroll av Pelias
- Brannkontroll av Brannkontroll Norge AS
- Flytting av containere på begge felt
- Planlegging av utarbeiding av parkeringsplasser på øvre
- Rensing og kontroll av tilbakeslags ventiler
- Oppretting og asfaltering av sti ved Damveien 11
- Byttet en verandadør

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

- Befaring av balkonger på begge felt
- Renovasjon flere saker: Byttet ut containere som har vært ødelagt, med et engasjement fra andelseier. Det er lagt inn ønske fra styret at de også bytter ut containere på øvre. Vi står på venteliste.
- Containere har blitt flyttet på slik at det skal bli bedre parkeringsplasser.
- Fikk en klage fra kommunen ang et tre på øvre felt som var i veien når de skulle heise restavfalls container. Tiltak: Solberg kom å stusset/klippet greiner.
- Flere hendelser med mistenkelige og ufine dørselgere, utkledd som Sector Alarm. Tiltak: Styreleder kontaktet Sector Alarm og flere slike bedrifter at de ikke er ønskelig her i borettslaget. Ønsker andelseiere slike tjenester kan man ta initiativ å kontakte de selv. Vi ønsker ikke at andelseiere skal føle seg utrygge i sitt eget hjem. Politi har også blitt kontaktet i forbindelse med disse sakene.
- Klage på veranda rekkverk ift bobler med vann i malingen. Tiltak: Styret kontaktet Malermesterne Eriksen og Larsen, nå Egil Pedersen AS som hadde utført jobben

- tidligere, men de var veldig vanskelig å samarbeide med. Så da kontaktet styreleder Lasse Holst AS for å rette opp feilene.
- Funn av skjeggkre i en leilighet. Tiltak: Pelias gjorde behandling på hele bygningsmassen/rekken.
- Styret fikk beskjed av en andelseier at Vestfold Rørfornyng ikke hadde vært i hen sin leilighet når de skulle utføre siste del januar 2025. Tiltak: Styreleder tok kontakt med daglig leder, han sa dette var en stor svikt og beklaget, og dette ble rettet opp i.
- Styret har godkjent flere søknader om både bod og nye plattinger.
- En lyktestolpe på nedre felt ble ødelagt ved at den har blitt kjørt/rygget på. Tiltak: det ble en forsikringssak hvor styreleder måtte anmelde saken til politi, og Bravida med samarbeid med Solberg ble det rettet opp i.
- Styret har behandlet flere skadesaker.
- Styret har behandlet flere klagesaker, og gjort tiltak deretter.
- Styret har innhentet flere anbud på diverse saker som ønskes å forbedre/vedlikeholde. Flere har blitt lagt på is inntil videre. Dette gjelder bl.a. utbedring av parkeringsplasser, kameraovervåkning av fellesarealer, spesifikt container områdene og fellesbodene. Styret har hentet inn tilbud fra konkurrenter til de samarbeidspartnerne vi har i dag i forhold til priser. Styreleder har forhandlet til bedre priser med de vi har per nå.
- Styret har inngått en avtale med en snekker som vi skal bruke på diverse vedlikeholdsoppdrag når det er behov for det.
- Styret har fått inn informasjon om at det er flere som sliter med muggsopp, spes på soverom. Tiltak: Styrtet har snakket med flere fagpersoner, snekkere og teknisk avdeling på Sobbl. Alle sier det samme: Det er viktig at andelseiere gjør tiltak selv ved å lufte, lukke opp persienner og gardiner for lufting, åpne lufteluker, tørke bort vann/kondens og vaske bort mugg med grønnsåpe. Grunn at det skjer er når kulde møter varme, og høy luftfuktighet. Styret anbefaler å gå til innkjøp av avfukter, det hjelper mye på innklima, samt de andre tiltakene som er nevnt.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

I 2026

- Oppstart av vedlikeholdsprosjekt på betong verandaer på øvre og nedre felt (4-8 mannsboligene) Start våren 2026
- Male garasjene på øvre felt vår 2026
- Kontroll og vedlikehold av garasjene vår/sommer 2026
- Beise nye trappene og gjerdene på nedre felt

I 2027

- Ventilasjonsluker, der det er behov
- Radon måling
- Vask av tak hele boligmassen
- Bytte/lakke takrenner der det er behov

Under planlegging

- Flere ladestasjoner - se på behovet løpende
- Reasfaltering nedre felt
- Utbedre grunnmur enkelte steder
- Vannsjekk HMS
- El-sjekk HMS

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 09.03.2026

Resultatregnskap for Damveien Borettslag					
	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 930 280	2 656 776	2 930 300	2 972 600
Innkrevde kostnader finans		857 544	904 896	858 000	815 700
Innkrevde kostnader garasjer		108 000	110 000	105 600	105 600
Sum inntekter		3 895 824	3 671 672	3 893 900	3 893 900
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	49 081	2 286	0	33 600
Styrehonorar	2	154 300	148 400	154 300	158 900
Arbeidsgiveravgift og pensjon		28 675	21 246	21 800	27 100
Avskrivning	3	17 750	17 750	17 700	17 700
Revisjonshonorar	4	6 625	6 375	6 600	6 800
Forretningsførerhonorar		155 936	173 748	173 700	173 700
Renhold		0	329	0	0
Drift og vedlikehold	5	1 395 031	3 850 063	1 138 000	1 510 500
TV/internett		333 312	328 476	341 600	343 300
Forsikringer		269 200	223 206	261 200	301 500
Kommunale avgifter		917 505	932 442	1 052 300	980 400
Eiendomsskatt		226 334	226 334	226 300	226 300
Kostnader strøm, energi		11 450	14 204	19 000	11 700
Andre driftskostnader	6	96 835	67 530	61 100	78 900
Sum kostnader		3 662 035	6 012 388	3 473 600	3 870 400
Driftsresultat		233 789	-2 340 716	420 300	23 500
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		24 002	21 655	0	0
Renteinntekter		77 541	124 568	0	0
Rentekostnader		643 483	661 624	662 500	593 400
Sum finansielle poster		-541 940	-515 401	-662 500	-593 400
Resultat		-308 151	-2 856 118	-242 200	-569 900
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-308 151	-2 856 118	0	0

Balanse for Damveien Borettslag			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 13, 14	573 296	573 296
Bygninger	8, 13, 14	9 161 990	9 161 990
Garasjer / carporter	9, 13	3 000	3 000
Andre driftsmidler	3	105 021	122 771
Sum anleggsmidler		9 843 307	9 861 057
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		23 279	33 813
Kundefordringer		7 000	0
Andre fordringer	10	740 528	618 318
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 802 184	2 331 585
Konto for skattetrekk-bundne midler		4 825	5 009
Sum omløpsmidler		2 577 817	2 988 725
SUM EIENDELER		12 421 123	12 849 782

Balanse for Damveien Borettslag			
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital		-2 191 465	-1 883 314
Sum egenkapital	11, 12	-2 185 265	-1 877 114
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	11 496 603	11 694 309
Borettsinnskudd	14	2 741 810	2 741 810
Sum langsiktig gjeld		14 238 413	14 436 119
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 125	0
Leverandørgjeld		351 147	285 936
Skyldig off. myndigheter		1 444	782
Påløpte renter		3 379	3 773
Annen kortsiktig gjeld	15	5 881	286
Sum kortsiktig gjeld		367 975	290 777
Sum gjeld		14 606 388	14 726 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 421 123	12 849 782

Damveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Angelica Rostad
Styreleder

Trine Bergstrøm
Styremedlem

Tore Berntsen
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.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	2 697 948	1 638 656
Endring disponible midler		
Årets resultat	-308 151	-2 856 118
Tilbakeføring avskrivninger	17 750	17 750
Avdrag lån	-197 706	-183 879
Innløst lån	0	-6 918 460
Nytt Lån	0	11 000 000
Årets endring av disponible midler	-488 107	1 059 293
Disponible midler	2 209 841	2 697 948
Omløpsmidler	2 577 817	2 988 725
Kortsiktig gjeld	-367 975	-290 777
Disponible midler	2 209 841	2 697 948

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	43 200	2 000
5092 Feriepenger	5 881	286
Sum	49 081	2 286

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lønn utbetales etter timelister. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Antall årsverk: 0,1

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	177 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	177 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	72 479
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	105 021
Årets avskrivninger :	17 750
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	548 134	271 551
6602 Vedlikehold lekeplass	19 413	4 625
6603 Vedlikehold uteområde	267 480	237 050
6604 Rehabilitering	527 592	3 273 354
6609 Egenandel forsikring	30 000	22 000
6612 Kostnader garasjer	2 412	41 483
Sum	1 395 031	3 850 063

Vedlikehold bygning: Nye trapper/plattinger, utbedring terrasser, årskontroll brannvern, serviceavt. skadedyr, rens rottestoppere, div. vedlikehold rør, maling/maletilbehør og annet mindre vedlikehold.
Vedlikehold lekeplass: Utbedringer lekeapparat og årlig ettersyn fra lekeplasskontrollen AS.
Vedlikehold uteområde: Gressklipping ol, rep. ujevn grunn, brøyting, feiing, beskjæring trær, nytt gjerde nedre felt og annet mindre vedlikehold.
Rehabilitering: Rørfornyng.
Kostnader garasjer: Maling og maleutstyr.

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

Noter

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	1 000	3 000
6490 Leie Container	42 067	37 961
6500 Verktøy og redskap	8 533	1 538
6541 Inventar	534	0
6545 Datautstyr	10 587	0
6550 Driftsmateriell	8 526	1 028
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	0	878
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 481
6725 Juridisk rådgivning	0	734
6800 Kontorrekvisita	3 953	839
6810 Data/EDB-kostnad	0	829
7090 Driftskostn. traktor;maskin	367	484
7400 Kontingent	2 932	2 944
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	5 000
7770 Bank og kortgebyr	2 667	2 490
7771 Diverse purregebyr og renter	-465	-459
7790 Andre driftskostnader	14 261	8 783
Sum	96 835	67 530

Kto 7790: Parkeringsskilt, servering GF/dugnad/styremøter, kontingent Huseiernes Landsforbund, julegave styret, postkasseskilt og årsavgift coop bedrift.

Note 7 - Tomt

Tomt med G.nr. 2079, B.nr. 306 og 325 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 1978 for kr 573 296.

Note 8 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1978	9 161 990
Bokført verdi 31.12	9 161 990

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

Note 9 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris	3 000
Bokført verdi 31.12	3 000

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

Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	740 528	618 318
Sum	740 528	618 318

Noter

Note 11 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-1 877 114	979 004
Årets resultat	-308 151	-2 856 118
Egenkapital 31.12.	-2 185 265	-1 877 114

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16368038117	12136287603
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2053	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 857 358	836 951
Avdrag i perioden:	153 565	44 141
Lånesaldo 31.12:	10 703 793	792 810

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	223 200	3 794 400
	1	216 888	216 888
	21	183 210	3 847 410
	1	183 197	183 197
	2	164 124	328 248
	20	156 323	3 126 460

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

Noter

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1978 kr 2 620 000 og innskuddsrentekapital kr 121 810.

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	5 881	286
Sum	5 881	286

Resultat og balanse med noter for Damveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Damveien Borettslag		
Styreleder	Angelica Rostad (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Trine Bergstrøm (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Tore Berntsen (sign.)	09.03.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Damveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damveien Borettslag som viser et underskudd på kr 308 151. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 9. mars 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



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

Retningslinjer for styrets vurdering av søknad for montering av varmepumpe i Damveien borettslag:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
 - Det skal velges en varmepumpe så stillegående som mulig.
 - Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db og 32 db ved naboens soveromsvindu.
 - Vibrasjonen inn til naboer må være på et absolutt minimum.
 - Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
 - Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
 - Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
 - Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
 - Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
 - Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
 - Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse, for andelseiers regning..
 - Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
 - Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**
 - Varmepumpens spesifikasjoner
 - Merke
 - Leverandør
 - Utvendige mål
 - Utvendig lydnivå
 - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Damveien Borettslag

Undertegnede andelseier:

Adresse:

søker herved om å få installere varmepumpe.

Installeringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 32 desibel.
4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Sarpsborg,/.....

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

.....

Sarpsborg,/.....

For Damveien Borettslag

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Damveien Borettslag mandag 27.04.2026 kl. 17:00 - Yvenhytta, Damveien 10, 1715 Yven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 19
Antall fullmakter: 1
Antall stemmer: 20

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 5 + Jarle Kleven fra Telenor
Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Ida Olavesen og Marius Molvik Johnsen.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Ny tv/internett løsning

Styret har mottatt flere henvendelser fra andelseiere vedrørende tregt og ustabilt nett. Styret har derfor innhentet flere tilbud vedrørende utbygging av fibernett. Styret har valgt å gå for Telenors tilbud.

Telenor tilbyr å bygge nytt fiber nett til boligene i Damveien Borettslag

- Et nytt fibernett gir et stabilt nett med gode signaler
- Stabilt og raskt internett
- Ingen kostnad for Borettslaget for utbygging
- Avtalen faktureres samlet til Borettslaget

Frihet L – ekstra romslig løsning

- Du får 320 poeng
- Passer for deg som:
- Ønsker høy bredbåndshastighet
- Ønsker TV og flere strømmetjenester samtidig
- Har mange enheter eller høyt forbruk i husstanden

Styret ønsker å være fremsynt og Frihet L gir mer fleksibilitet og færre kompromisser. Pris kr 563,- per andel, per måned.
Til sammenlikning betaler borettslaget i dag kr. 523,- per andel, per måned.

Produktavtalen Frihet har 24 måneders bindingstid.

Bygging av nytt fibernett er kostnadsfri for Damveien Borettslag, men betinger 60 måneders bindingstid. Telenors investeringer i infrastrukturen utgjør kr 1 154 750,-.

Telenor bygger nytt fibernett med leveranse i løpet av september 2026. Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Ny avtale vil gjelde fra 1. oktober 2026. Pris på valgt avtale vil da være gjeldende frem til 1. mars 2028.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å tegne avtale med Telenor med utbygging av fibernett. Avtalen innebærer 24 måneders bindingstid på produktet Frihet L og 60 måneders bindingstid på fibernettet. Enst. vedtatt.

4.2 Fra styret: Tillegg i vedtektene vedr. varmepumper

Styret ber om fullmakt til å kunne godkjenne søknader om å installere varmepumpe hos den enkelte andelseier.
Det er nødvendig for styret skal ha et godt styringsverktøy når de skal behandle søknader. Retningslinjer og søknadsskjema lå vedlagt innkallingen. Styret foreslår at retningslinjene vedtas og at borettslagets vedtekter får et nytt punkt 6-9.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling.

Vedtak:

Nytt punkt i vedtektene 6-9

«Varmepumper

Styret har fått fullmakt til å kunne godkjenne søknader om installering av varmepumpe. Egne retningslinjer og søknadsskjema må benyttes, dette fås av styret.» Enst. vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:

Kr. 158.900 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Angelica Rostad er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Angelica Rostad

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Tore Berntsen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Tore Berntsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Nita Bjøntegård og Ida Olavesen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Nita Bjøntegård og at det velges en vara fra øvre felt blant de fremmøtte på generalforsamling.

Forslag: Nita Bjøntegård og Susanne Raagaard

Vedtak:

Valgt ble: Nita Bjøntegård og Susanne Raagaard

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Damveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Maria Lillestølen Glende (sign.)	27.04.2026
Sekretær	Maria Lillestølen Glende (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Ida Olavesen (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Marius Molvik Johnsen (sign.)	27.04.2026

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 henvendelse. 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.



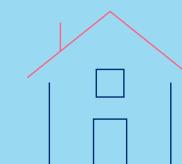
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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 budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Damveien 49, 1715 YVEN. Gnr. 2079, bnr. 306, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260193
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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