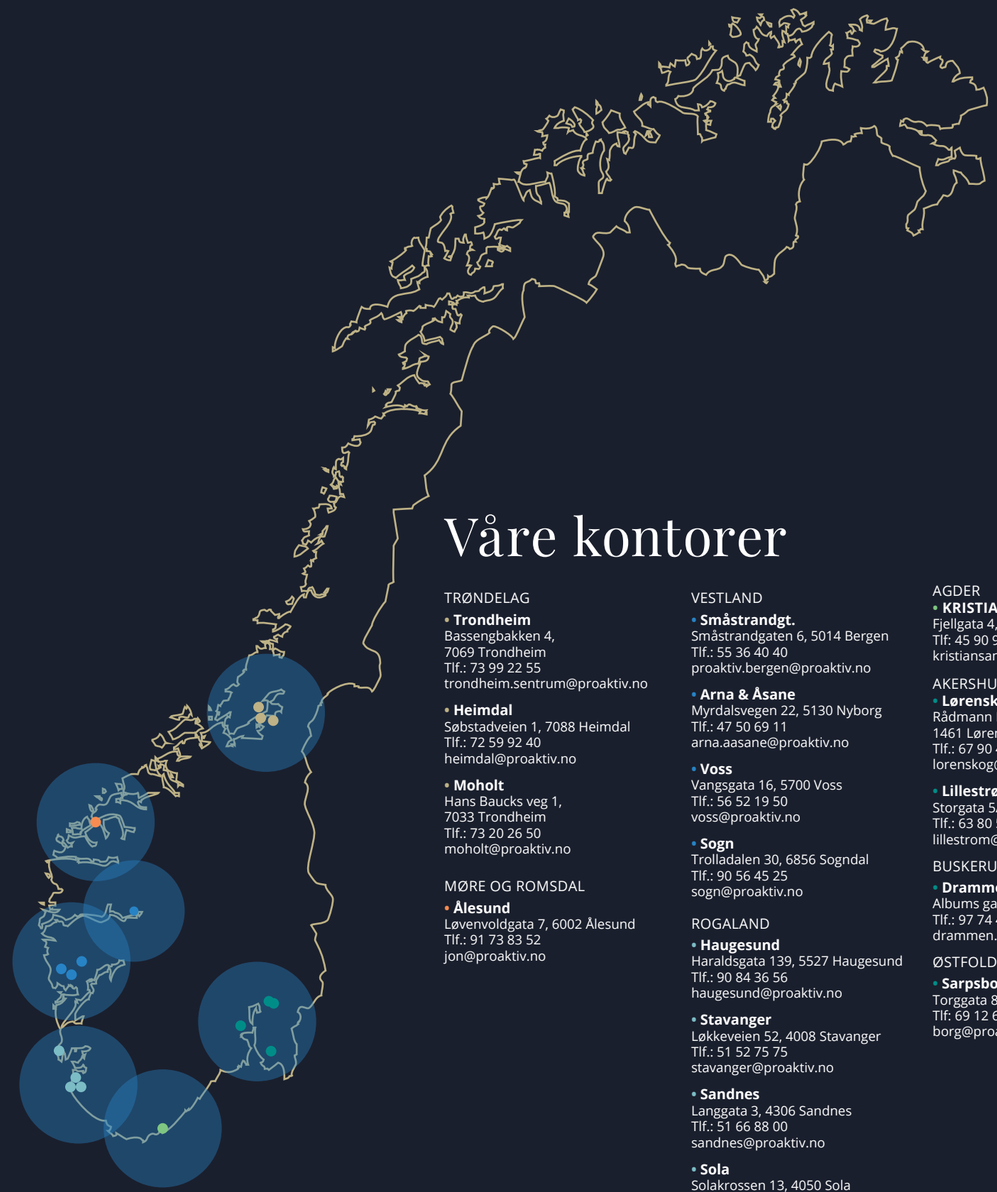
PROAKTIV



Rekkehusleilighet over 2 etasjer og med kjeller

FASANVEIEN 10D



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

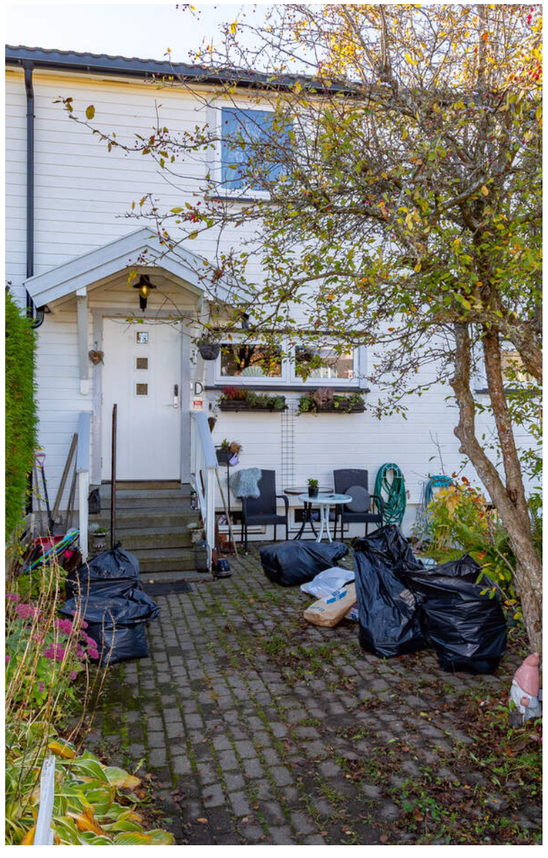
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BREVIK

Rekkehusleilighet over 2 etasjer og med kjeller - 3 soverom - Sentralt - Fine solforhold!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Fasanveien 10D, 1711 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 2088, bnr. 1, andelsnr. 65, org.nummer 948516187 i FASANVEIEN BORETTSLAG

Prisantydning: 2.390.000,-

Andel fellesgjeld: 303.438,-

Totalpris: 2.694.528,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 4/3

BRA: 112 m²

BRA-i: 112 m²

Garasje/Parkering: Parkeringstype er oppgitt som biloppstillingsplass. Borettslaget har noen garasjer.

Tomt: 30144 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.249,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, vaktmester, vedlikehold, kabel-tv, felles forsikringer, festeavgift, felles strøm, styrehonorar, renter og avdrag på fellesgjelden.

Omkostninger: 1.090,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

20 Plantegninger

24 Kjerneinformasjon

29 Vedlegg

"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: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannesen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir oppnår et resultat som selger er fornøyde med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«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.



BREVIK

Kommune: *Sarpsborg* / ***Område:*** *Brevik*

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
Rekkehusleiligheten i Fasanveien 10D ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Brevik i Sarpsborg. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Området kombinerer nærhet til servicetilbud og kollektivtransport med gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv, en beliggenhet som passer godt for både etablerere, par og barnefamilier.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, apotek og øvrige servicetilbud som gjør hverdagens gjøremål enkle å organisere. Det er også kort vei til barnehager og skoler, samt idrettsanlegg og fritidstilbud for store og små. Med bussholdeplass i nærheten ligger forholdene godt til rette for deg som ønsker å benytte kollektivtransport i hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Albert Moeskaus vei Linje 130	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

DAGLIGVARE

Spar Tune	8 min
Coop Extra Tune Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	9 min
Apotek 1 Stopp Tune	8 min

SPORT

Klokkerjordet balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Kruseløkka ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
InterPadel Sarpsborg	10 min
Actic Sarpsborg	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stopp Tune Senter, Sarpsborg	8 min
Extra og Obs Bygg Tune	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den turglade byr nærområdet på fine muligheter for å komme seg ut og nyte frisk luft. Tunevannet og nærliggende turmuligheter gir gode rammer for gåturer, aktivitet og hyggelige utflukter gjennom året. Her kan du enkelt kombinere en praktisk hverdag med små avbrekk ute i grønne omgivelser.

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

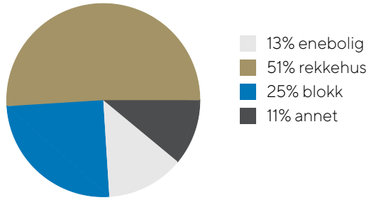
Sarpsborg sentrum med sitt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og andre servicetjenester er også innen rekkevidde. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av nærhet til byens fasiliteter og en mer tilbaketrukket hverdag i et etablert boligområde.

Fasanveien 10D byr på en beliggenhet med mange praktiske kvaliteter og er et godt utgangspunkt for en enkel og innholdsrik hverdag, med både nødvendige servicetilbud og rekreasjonsmuligheter lett tilgjengelig.



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE

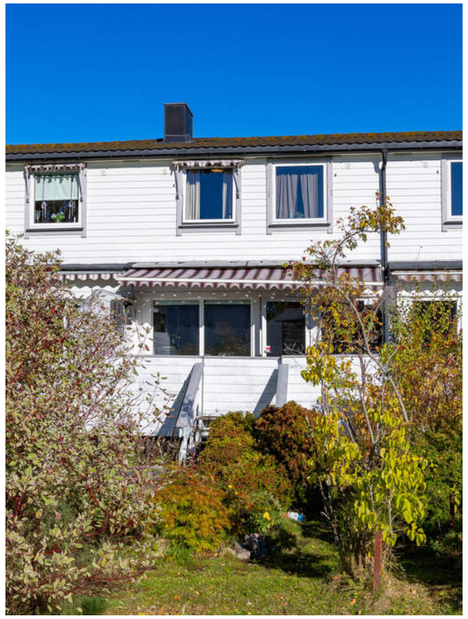


SKOLER

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	19 min 1.6 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	18 min 1.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	11 min 6.1 km

BARNEHAGER

Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 0.7 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	9 min 0.8 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km



Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Valaskjold barnehage - 8 min
Snarveien Fus barnehage - 9 min
Askeladden barnehage Borg - 10 min

Skoler
Lande barneskole (Barneskole) - 14 min
Childrens Intern. School Sarpsborg (Grunnskole) - 15 min
Olavsborg Kristne skole (Grunnskole) - 19 min
Sandesundsveien barneskole (Barneskole) - 21 min
Kruseløkka ungdomsskole (Ungdomsskole) - 18 min
St. Olav videregående skole (Videregående skole) - 19 min
Seiersborg videregående skole (Videregående skole) - 11 min

Sport og trening
Klokkerjordet balløkke - 4 min gange
Ballspill
0.3 km
Kruseløkka ungdomsskole - 5 min gange
Aktivitetshall, ballspill
0.4 km
InterPadel Sarpsborg - 10 min gange
Actic Sarpsborg - 12 min gange

VELKOMMEN TIL FASANVEIEN 10D

Vi starter utendørs...

Parkering
Parkeringstype er oppgitt som biloppstillingsplass.
Borettslaget har noen garasjer.

Tomtestørrelse
30 144,00 m²

Beskrivelse av tomt
Meget pent opparbeidede fellesområder med bl.a. gressplen og diverse prydbusker, samt en stor lekeplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Rekkehuset er fra 1963, oppført over 2 etasjer med kjeller og fundamentert på støpt betong såle på morene masser / leire. Ytterveggene er i isolert bindingsverk fra byggeår og er utvendig kledd med liggende, overflatebehandlet trepanel. Bygningen har saltak, og taket er tekket med steinbelagte stålplater etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak. Takrenner, beslag og nedløp er i plastbelagt stål. Vinduer er oppført som Pvc isolerglass i treramme og vinduer i PVC, og kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Ytterdør er i tre, og verandadør er i tre med isolerglass. Etasjeskiller er opplyst å være støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Fra stue er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner med markise, og drenering er opplyst som ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket må utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Grunnet begrenset inspeksjon og ukjent alder er tilstand og gjenværende levetid usikker. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket må utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er ikke montert snøfangere.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: TG gis også med bakgrunn av alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Noe tørkesprekker.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe løse fuger i flis i kjeller.
Boom i flis. Regisrert knirk noen steder.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker. Det er eldre takplater i himling
i vaskerom. Ukjent matriale.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 - 20mm.
Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Tildstand med tanke på alder.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

- Tekniske installasjoner > Innvendige 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 flere 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 > Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det må utføres en kontroll av fagfolk av anlegget. Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut ifra disse kriterier. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering må kommunen eller en rørlegger kontaktes, med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: 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. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.
Det er registrert fukt i kjellerytterv egg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Eldre gulv mot grunn har ofte begrenset fuktsikring mot grunnen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Bygningssakskyndig
Sigurd Grydeland (befaringsdato: Fredag, 9. oktober 2026)

«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 over 2 etasjer med kjeller som inneholder:

1. Etasje:
Entré, kjøkken, stue og trapperom

2. Etasje:
Trapperom, bad og 3 soverom

Kjeller:
Vaskerom og 3 boder

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

1. etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

2. etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
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.

Standard
Rekkehusleilighet som har normal standard og fin planløsning. Leiligheten er over 2 etasjer, samt en kjeller.

Vi kommer inn i entre og videre inn til kjøkken.

Kjøkken har kjøkkeninnredning med sorte glatte fronter og laminert benkeplate. Det er belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator over kokeplass med avtrekk. Kjøkkeninnredningen er fra 2018.

Stuen er lys og har utgang til veranda med fine solforhold. Det er god plass til salong og spisestue. Store vindusflater gir godt med lys inn i rommet.



Vi tar trappen opp i 2. etasje og her finner vi bad og 3 soverom.

Badet er flislagt og det er varmekabler i gulvet. Badet innehar dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Naturlig ventilering med luke i vegg.

I kjellerstuen er det innredet rom, toalett og vaskerom, samt en bod.

Overflater har laminat og fliser på gulvene. Vegger har panel, malte plater og fliser.
I himling er det takplater og panel.

Elektrisk anlegg har 50 amp hovedsikring, med underkurser og automatsikringer.

Boligen har blitt noen år og det må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjeller er innredet etter byggeår, og det blir kjøpers ansvar å få dette godkjent.

Oppvarming
Boligen varmes opp med panelovner og varmekabel.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2025:
• Montert digitale vannmålere i rekkehus. Vedlikehold bygning: montering vannmåler.

2018:
• Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass. Årstall: 2018 Kilde: Eier

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2025:
• Startet arbeidet med separering av avløpsledninger.
Vedlikehold rehab: Utgraving og legging av rør VA-anlegg, prosjektadministrasjon separering.
• Nye vinduer.






ZINGO
ZINGO



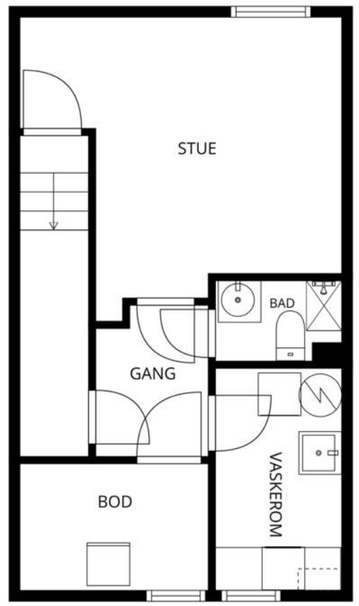




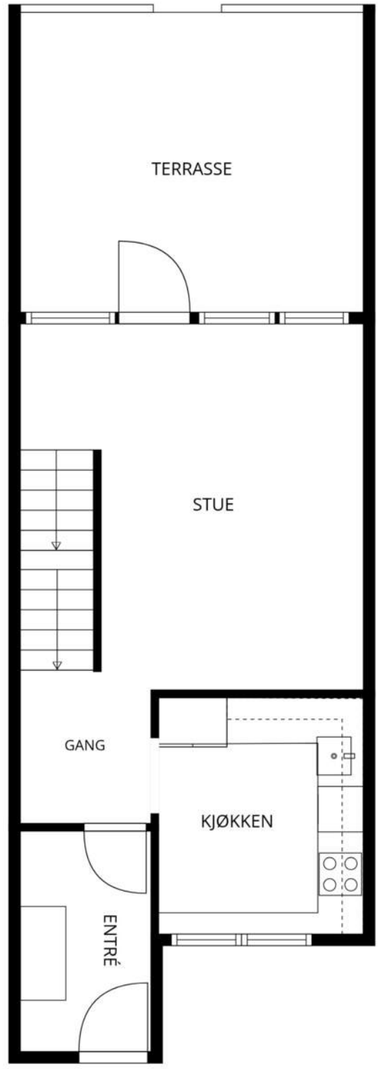




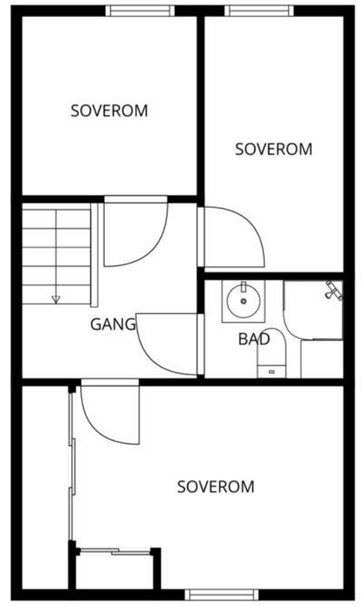
PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
30 144,00 m²

Beskrivelse av tomt
Meget pent opparbeidede fellesområder med bl.a. gressplen og diverse prydbusker, samt en stor lekeplass.

ØKONOMI

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget
Fasanveien Borettslag, organisasjonsnummer 948 516 187, ligger i Sarpsborg kommune. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 74 enheter.

Tomten, gnr. 2088 bnr. 1 i Sarpsborg kommune, er festetomt som det årlig betales festeavgift på.

Vedtatte saker:
- 09.04.2014: Fjernet punkt 4-1 (5), vedtatt nytt punkt 4-3 og nye punkt 5 og 6 på generalforsamling.
- 27.03.15: Nytt punkt 5-9 (2) og 6-4 (påfølgende punkt forskjøvet deretter), vedtatt på generalforsamling.
- 24.04.19: Nye punkt 6-9 og 6-10, endret punkt 6-5 (1) 5, vedtatt på generalforsamling.
- 07.05.21: Nytt punkt 7-5 vedtatt på generalforsamling.
- 04.04.22: Endret punkt 6-6 (1) 2, vedtatt på generalforsamling.
- 22.05.25: Endret punkt 4-3, vedtatt på generalforsamling.

Pågående saker
- Startet arbeidet med separering av avløpsledninger.
- Oppfølging av beboerhenvendelser og naboforhold
- Behandling av søknader fra andelseiere, blant annet vedrørende tiltak på egen bolig, varmepumpe, elbillader og dyrehold.
- Oppfølging av fellesområder.
- Oppfølging av leverandører og serviceavtaler, herunder brannverntiltak og oppfølging av røykvarslere installert i firemannsboligene.
- Planlegging og forberedelser av vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter.
- Utskifting av kjellervinduer i firemannsboliger og rekkehus.
- Utskifting av ytterdører i Frøyas vei.
- Bygge nye trapper av treverk til tre rekkehus.
- Bytte kledning på to gavlvegger på to rekkehus på grunn av råte.
- Male søppelstativ og postkassestativ.

Felleskostnader pr. mnd
6.249,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, vaktmester, vedlikehold, kabel-tv, felles forsikringer, festeavgift, felles strøm, styrehonorar, renter og avdrag på fellesgjelden.

Andel fellesgjeld
303.438,- per torsdag, 8. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 94867093375, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08-10-2026: 5,30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 156
Saldo per 08-10-2026: kr 22322334
Andel av saldo: kr 303438
(siste termin 30-09-2065)
IN-Ordning: Nei

Andel fellesformue
141.029,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026: underskudd (-6 939 700)

Årsresultat for 2025: underskudd (-1 840 688)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Styrehonoraret økes fra kr 154.000 til kr 199.000 per år.
- Utskifting av kjellervinduer i firemannsboliger og rekkehus
- Utskifting av ytterdører i Frøyas vei
- Bygge nye trapper av treverk til tre rekkehus
- Bytte kledning på to gavlvegger på to rekkehus på grunn av råte
- Male søppelstativ og postkassestativ
- Oppmerking av p-plasser

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

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

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

Dyrehold
- Husdyrhold: Se husordensregler.
- Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og vilkår som er fastsatt i dette punktet og i borettslagets ordensregler.
- Det kan gis samtykke til dyrehold av ett dyr per boenhet. Unntak kan gis dersom andelseier dokumenterer et særlig behov, og det ekstra dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Dyr skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer.
- Det er tillatt å lufte dyr på eget hagereal, forutsatt at området er inngjerdet. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart, legges i egnet pose, knyttes igjen og kastes i beholder for restavfall.
- Eier plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.
- Brudd på disse vilkårene regnes som mislighold av andelseiers plikter. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget pålegge andelseier å selge andelen og fravike boligen, jf. vedtektenes punkt 8.
- Det skal alltid søkes styret om tillatelse før anskaffelse av dyr. Øvrige beboere i boenheten skal informeres på forhånd. Vedlagte søknadskjema benyttes.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 87371367

Sikringsordning
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

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

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Regulerings- og arealplaner
Uregulert. Omhandles av Kommuneplanens arealdel.

Eiendommensbetegnelse
65

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling
Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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, 23. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 390 000,00 (Prisantydning)

303 438,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 693 438,00 (Kontraktsum totalt)
303 438,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 693 438,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
2 694 528,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————

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

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.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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
Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg.
Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.
For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

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

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

Dato salgsoppgave
30.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Rekkehus
Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 2088, bnr. 1, fnr. 8
Andelsnummer 65

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3232 **Eiendomsverdi ref nr:** NS1922

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer med kjeller beliggende i Fasanveien 10 D. 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 panelovner og varmekabel.

Felleskostnader er på 6249,- pr mnd.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

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

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med steibelagte stålplater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Saltak takkonstruksjon.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Pvc Isolerglass i terramme og vinduer i PVC. Overflatebehandlet.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er
funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 17m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Markise på terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av laminat og fliser.
Vegger er preget av panel, malte plater og fliser.
Himling er med takplater og panel.
Det ble målt retningsavvik på 20mm i stue og kjøkken i 1. etasje, Det er gjort målinger i soverom og gang i 2. etasje med mm rettningsavvik. Det er også tatt målinger i boder i kjeller med avvik.
Mursteinspipe
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 17%

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 det risiko for at muggsoppen dannes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Membranen er vurdert ut fra alder.

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc
Naturlig ventilering med luke i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Avløpsrør i plast og jern / soil.
50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på morene masser / leire. 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 settninger.

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.
Ukjent drenering.
Boligen er fundamentert på støpt betong såle.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer Gå til side

Vedlegg

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

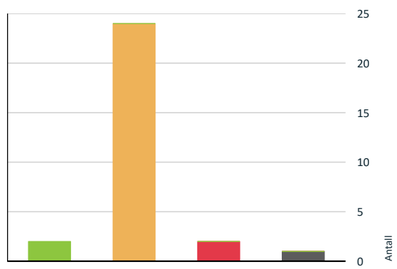
Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko Kjeller er innredet etter byggeår.

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

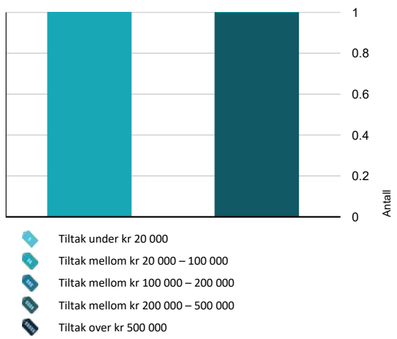
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen.
Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen.
Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.
Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning.
Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem.
Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last.
Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr, mus eller rotter på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Hull i pipe etter ildsted i kjeller. Tiltak må påregnes.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Trapp er bratt og har avvik fra dagens standard.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 11411-3232 Befaringsdato: 09.10.2026 Side: 8 av 22

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1963

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Bod er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med steibelagte stålplater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:
• Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket må utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.Grunnet begrenset inspeksjon og ukjent alder er tilstand og gjenværende levetid usikker. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket må utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Et tak med gammel takstein kan over tid utvikle enkelte svakheter som bør følges med på. Takstein kan med årene bli sprukket, porøs eller miste noe av overflatebehandlingen, og dette kan i noen tilfeller gi vann- eller smeltevannsgjennomtrengning gjennom eller mellom steinene, som igjen kan bidra til redusert levetid på undertaket. Eldre takkonstruksjoner har dessuten ofte dårligere lufting enn nyere løsninger, noe som kan gi økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det bør derfor påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold av taket. Normal levetid for betongtakstein er vanligvis 40–60 år.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

En konsekvens av lukket takkonstruksjon er at skjulte feil og skader kan forbli uoppdaget.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• En konsekvens av mangelfull utluftting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Pvc Isolerglass i treramme og vinduer i PVC. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er
funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• TG gis også med bakgrunn av alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.
Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 17m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Markise på terrasse.

Vurdering av avvik:
• Noe tørkesprekker .

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe løse fuger i flis i kjeller. Boom i flis. Regisrert knirk noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.
• Tiltak må påregnes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger er preget av panel, malte plater og fliser.
Himling er med takplater og panel.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker. Det er eldre takplater i himling i vaskerom. Ukjent matriale.

Konsekvens/tiltak
• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det ble målt retningsavvik på 20mm i stue og kjøkken i 1. etasje, Det er gjort målinger i soverom og gang i 2. etasje med mm rettningsavvik. Det er også tatt målinger i boder i kjeller med avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 - 20mm.

• Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• For å få tildstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjell rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Mursteinspipe

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utetthetter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Hull i pipe etter ildsted i kjeller. Tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 17%

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 det risiko for at muggsoppen dannes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

Det er indikasjoner på fukt i kjellervegg. Overvåk tildstand og hold underetasjen godt ventilert.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Trapp er bratt og har avvik fra dagens standard.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Løsningen med membrankant under terskel er ukjent.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• Tildstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. Overvåk tildstand. Usikker fremtidig funksjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Membranen er vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc

Vurdering av avvik:
• Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilering med luke i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Mekanisk vifte anbefales montert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er tatt hull i vegg fra gang.

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrom har fått TG 3 fordi bad har brukt opp sin forventede levetid. Det er avvik / mangler på luftbehandling, fall på gulv, sluk, membran og innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Komfyrvakt bør installeres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak
• En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen.Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige 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 flere 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
• Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast og jern / soil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det må utføres en kontroll av fagfolk av anlegget.Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut ifra disse kriterier. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering må kommunen eller en rørlegger kontakstes, med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

Konsekvens/tiltak
• Historikken til anlegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres en kontroll/gjennomgang av autorisert rørlegger, med utbedring av eventuelle avvik som avdekkes. Eldre avløpsrør kan over tid ha noe høyere risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan derfor på sikt bli behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Luftbehandlingen kan med fordel forbedres noe, slik at ventilasjonen i rommene i større grad er tilpasset bruksbelastningen. Ved mangelfull ventilasjon over tid kan det i enkelte tilfeller bidra til noe redusert inneklima og økt fuktbelastning.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygningen står på morene masser / leire. 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 settninger.

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• 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. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.
Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.
Det er registrert fukt i kjellerytttervegg. Saltutslag på vegg, synlig fukt.
Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

Konsekvens/tiltak
• Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke inneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:
Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):
ca. 30–60 år
Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):
ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.
Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.
Dårlig utført drenering har kortere levetid.
Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpt betong såle.

Vurdering av avvik:

• Eldre gulv mot grunn har ofte begrenset fuktsikring mot grunnen.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Hull i pipe etter ildsted i kjeller. Tiltak må påregnes.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Trapp er bratt og har avvik fra dagens standard.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/112 m²

Rekkehus: Entré, Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, Bad, 3 Soverom, 3 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 550 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	141 029
Fradrag for andel felles gjeld	-	303 498
Konklusjon markedsverdi		**2 400 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 630 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 650 000**

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

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

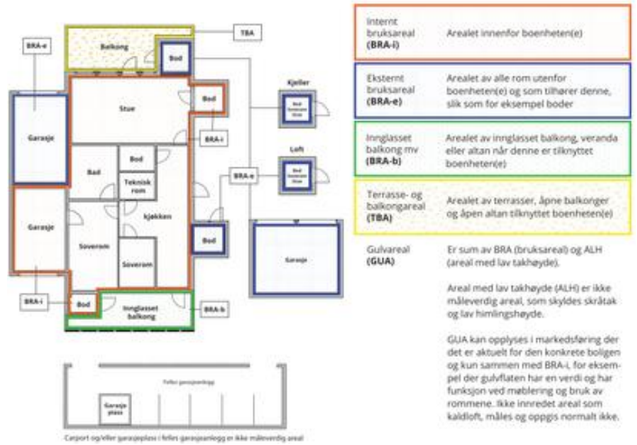
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	38			38	17
2.Etasje	38			38	
Kjeller	36			36	
SUM	**112**				**17**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko Kjeller er innredet etter byggeår.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2088	1	8	0	3065.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fasanveien 10 D

Hjemmelshaver
Fasanveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/FASANVEIEN BORETTSLAG	948516187	H0101		Waldt Eva Camilla Viktoria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
65	141 029	*31.12.2025*	303 498	*08.10.2026*

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.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ 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 produktblad.

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. 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.

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Fasanveien 10 D, 1711 SARPSBORG
Gnr 2088 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligopplysninger:

Fasanveien Borettslag
Fasanveien 10 D
1711 SARPSBORG

Vår ref.: 29/65
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Eva Camilla Viktoria Waldt

Organisasjonsnr: 948 516 187 **Andelsnr:** 65

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 249**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 306
	Felleskostnader - 1	4 742
	Avdrag	201

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	303 438	Gjeld siste årsoppg.:	307 917
Klient ajourf. lån:	22 322 334	Klient gj. s. årsoppg.:	22 651 717

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94867093375, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 156
Saldo per 08.10.2026: 22 322 334
Andel av saldo: 303 438
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2065)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Nikolai Grønberg
Adresse: Frøyas vei 17
Postnr/-sted: 1711 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 40648070
E-post: Fasanveienborettslag@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	307 917	Andre inntekter:	2 126
Annen formue:	141 029	Utgifter:	10 642		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	18 600
Andelsnr:	65	Partialobligasjonsnr:	65

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964		
Gårds/bruksnr:	2085/17, 2087/106, 2088/1/8, 2086/70		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	30144
Årlig festeavgift:	19 547,00		
Avg. reguleres:	01.07.2032		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371367

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1964	Første innflytting:	01.11.1964
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4

Boligopplysninger:

Fasanveien Borettslag
Fasanveien 10 D
1711 SARPSBORG

Vår ref.: 29/65
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Eva Camilla Viktoria Waldt

Organisasjonsnr: 948 516 187

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		
Fasiliteter:			

Annen informasjon:

Ordensregler for Fasanveien Borettslag
(Sist endret på generalforsamling 22.05.2025)

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leiligheten og øvrig område som tilhører borettslaget må ikke benyttes/brukes på en slik måte at det er til sjenanse eller sjenerende for øvrige beboere. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

Generelle bestemmelser

1. **Ro**
   (1) Det skal være ro i leilighetene fra kl **22.00** til kl **07.00** på hverdager, og fra kl **24.00** til kl **09.00** i helger og helligdager
   Radio, Tv og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfylt etter Kl **22.00.**
   Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt

   (2) Etter Kl **22.00** skal det normalt ikke finne sted støyende egne eller felles aktiviteter på utearealet (unntak kan forekomme i sommerhalvåret, men dog ikke lenger en til Kl 23.00)

   (3) Det er ikke anledning til å utføre støyende eller handverks lignede aktiviteter som (boring, banking, saging m.m) på helligdager

   (4) På hverdager skal og kan slike aktiviteter utføres mellom Kl **07.00** og **20.00**

2. **Bruk av tørkestativer og tørkeplasser**
   (1) Det er ikke tillatt å bruke tørkestativer på fellesområde på **helligdager/søndager**

3. **Lekeplasser, Gårdsplasser – ballspilling/Sykling m.v**
   (1) Andelseierne har ansvar for å behandle lekeplasser med lekeapparater og utstyr som er utsatt på fellesområdet på en forsvarlig måte

   Lekeapparater skal kun benyttes etter sitt formål

   (2) Alle brukere skal påse at lekeplasser, gårdsplasser og øvrige områder knyttet til Fasanveien Borettslag ikke forsøples.

   (3) Alle typer lek med ball, kølle, puck m.m er **forbudt** på/i gårdene, ved tørkestativer og i hagene. Slik aktivitet skal skje på lekeplassen som borettslaget har definert.

   (4) Sykling rundt husene eller på gårdsplass/ parkeringsplasser skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

4. **Kjøring og parkering**

4.1 Fasanveien Borettslag disponerer parkeringsplasser til fordeling blant sine 74 leiligheter.

4.2 Det skal utvises den største forsiktighet ved kjøring på området MAX hastighet er 10 km/t.

4.3 For å sikre beboerne parkeringsplasser til husstandens personbiler og unngå hindringer for utrykningskjøretøy som ambulanser og brannbiler, er det kun tillatt å parkere på egen tildelt plass.

4.4 Bruk av parkeringsplasser

4.4.1 Parkeringsplassene er forbeholdt registrerte motorsykler, personbiler og mindre varebiler med en maksimal lengde på 5 meter. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, bobiler eller lignende kjøretøy. Dersom det er behov for midlertidig parkering av slike kjøretøy, må det søkes om tillatelse fra styret på forhånd.

4.4.2 Tilhengere skal kun parkeres på egen tildelt parkeringsplass.

4.4.3 Borettslaget forbeholder seg retten til, uten forvarsel, å fjerne kjøretøy eller gjenstander som ikke er i samsvar med gjeldende parkeringsbestemmelser og borettslagets regler. Borttauing skjer for eiers regning og risiko.

5. **Dyrehold**
   (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og vilkår som er fastsatt i dette punktet og i borettslagets ordensregler.

   (2) Det kan gis samtykke til dyrehold av ett dyr per boenhet. Unntak kan gis dersom andelseier dokumenterer et særlig behov, og det ekstra dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

   (3) Samtykke til dyrehold gis på følgende vilkår:
   a) Dyr skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer.
   b) Det er tillatt å lufte dyr på eget hagereal, forutsatt at området er inngjerdet. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart, legges i egnet pose, knyttes igjen og kastes i beholder for restavfall.
   c) Eier plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
   d) Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.
   e) Brudd på disse vilkårene regnes som mislighold av andelseiers plikter. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget pålegge andelseier å selge andelen og fravike boligen, jf.

vedtektenes punkt 8.
f) Det skal alltid søkes styret om tillatelse før anskaffelse av dyr. Øvrige beboere i boenheten skal informeres på forhånd. Vedlagte søknadskjema benyttes.

6. Kildesortering

(1) Matavfall skal kastes i beholderen for matavfall. Eksempler: Grønnsaksrester, fruktskall, kaffegrut, eggeskall, matrester fra tallerken, brød- og pastarester, små mengder med fett og matolje.

(2) Restavfall skal kastes i restavfallsdunken. Kun avfall som ikke kan sorteres som matavfall, plast, papir eller spesialavfall, skal kastes her. Eksempler: Bleier, sanitetsbind, tilgriset papir og plast, støvsugerposer, isopor.

(3) Papir og kartonger skal deles opp i mindre enheter og kastes i papiravfallsdunken. Eksempler: Aviser, pappesker, melkekartonger, papirposer.

(4) Plastartikler skal kastes i plastavfallsdunken. Eksempler: Plastflasker, plastposer, plastemballasje, plastbeholdere, plastfolie.

(5) Spesialavfall må leveres til et egnet mottak, for eksempel Gatedalen miljøanlegg. Eksempler: Møbler, gamle hvitevarer, malingsbokser, bilbatterier, olje-/bensinflasker, kjemikalier, elektrisk avfall.

7. Bruk av leilighet – samt balkonger/veranda

(1) Andelseiere skal sørge for at:

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

b. Avtrekksventiler / ventiler på kjøkken, bad, toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen

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

d. Balkonger og terrasser skal ikke benyttes for lagring av søppel, møbler o.l. det er ikke tillatt å lager brennbare stoffer som bensin, olje under trappesatser, inngangspartier.

e. Andelseier er ansvarlig for å holde veranda/balkong fri for snø/is.

8. Inngrep i yttervegg/ uteareal
(1) Det skal i alle tilfeller søkes styre føre man utfører slike arbeider. Se for øvrig vedtekter.

9- Mating av dyr m.v
(1) Det er ikke tillatt å sette/ legge ut mat eller på annen måte mate dyr på borettslagets eiendom.

10- Beplantning og Vedlikehold
(1) Se, **Beplantning og vedlikehold av særareal**
(2) Det er ikke tillatt å beplante fellesarealer.

11- Henvendelse, klager, søknader m.v
(1) Alle klager, søknader skal fremsettes skriftlig: stiles til styre, hva saken gjelder, navn, adresse, tlf nr og signeres av rettmessig eier.

(2) Meldinger og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv, oppslag eller melding via boligportalen hos GET skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

12 – Tillegg til ordensreglene

<u>Særordensregler for Frøyasvei 2-12</u>

(1) Fellesareal

(a) fellesoppgang/Inngang skal det være ro hele døgnet

Vi ber alle vise hensyn ved å unngå å smelle i dører, skriking eller annen unødvendig brå i oppgang/ fellesganger dette spesielt dersom man kommer hjem sent på natt eller drar tidlig på morgenen,

(iiGanger, trapper, dører, kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.

(b) Sykler, barnevogner, ski, kjelker, sko, leker m.m må ikke hensettes i fellesganger/ arealer.

c) I fellesarealet i kjelleren er det kun tillatt å oppbevare sykler, barnevogner, bildekk, hagemøbler og hageredskap, forutsatt at disse eies og brukes av andelseieren selv.

d) Det er ikke er tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppgangen. Dette gjelder blant annet sykler, barnevogner, ski, sko, leker og lignende. Trappegangen er en rømningsvei og skal til enhver tid holdes fri for hindringer.

(2) Låsing av dører, ytterdør, kjellerdør og loftdører.

(a) Ytterdører skal være låst etter kl 23.00

(b) Kjeller og loftdører skal være låst hele døgnet

(3) Balkong

(a) Det er ikke tillatt å riste/banke tepper, klær eller lignende fra balkongen i 2 etg i Frøyasvei 2-12.

(4) Arbeidsplikter – renhold av fellesareal m.v

(a) Beboere i 1 etg vasker fra 1 etg og ut, samt kjellertrapp

(b) Beboere i 2 etg vasker fra 1 etg til loft (fra første trappesteg til 2 etg)

(c) H0101/H0201 vasker partalls uker

(d) H0102/H0202 vasker oddetalls uker.

(5) Oppsett av platting. Se vedtekter punkt 6-4 platting i 4 mannsbolig 1 etg.

13 – Tillegg til ordensreglene

Særregler 4 og 6 manns rekkehus

(1)Særareal

(a) For oppsett av veranda se: vedtekter punkt 6-4 Terrasse 4 og 6 mannsbolig i rekke

(b) For inngjerding for særareal se: vedtekter punkt 6-5 Gjerde rundt hage/uteplass 4/6 mannsbolig i rekker.

(2)Beplantning og vedlikehold av særareal

(a) Særareal må ikke beplantes på en slik måte at det kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne ei heller være til hinder for borettslagets/ andelseiernes sedvanlige/ fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.

(b) All beplantning må settes opp med høyde, bredde slik at den virker minst mulig estetisk skjemmende

(c) All beplantning på særarealet må vedlikeholdes, beskjæres og holdes nede slik at der verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo(er)

(d) All oppsatt beplantning på særarealet eies i sin helhet av andelseier

(e) Plener eller annet skal klippes og vedlikeholdes på en forsvarlig måte, dette for andelseier kost og regi.

VIKTIG !!!

Tilgang og bruk av tjenesten borettslagsportalen / meldingstjenesten i FASANVEIEN BRL.

Fasanveien Brl har avtale med totalleverandøren Get. Det innebærer en kollektiv avtale på Digital-TV Start med Mikro alternativ HDI dekoder tilgang som er inkludert i husleien. Dekodere, internett og programmer utover det som ligger under Digital-TV Start **må den enkelt selv bestille og betale.**

For at styret skulle kunne benytte seg av borettslagsportalen og meldingstjenesten må all bruke HDI dekoderen som har innebygd modem **alternativ** Micro dekoder som er koblet til internett.

Fasanveien Borettslag bruker borettslagsportalen til å formidle informasjon til Fasanveien borettslags beboere generellinformasjon som:

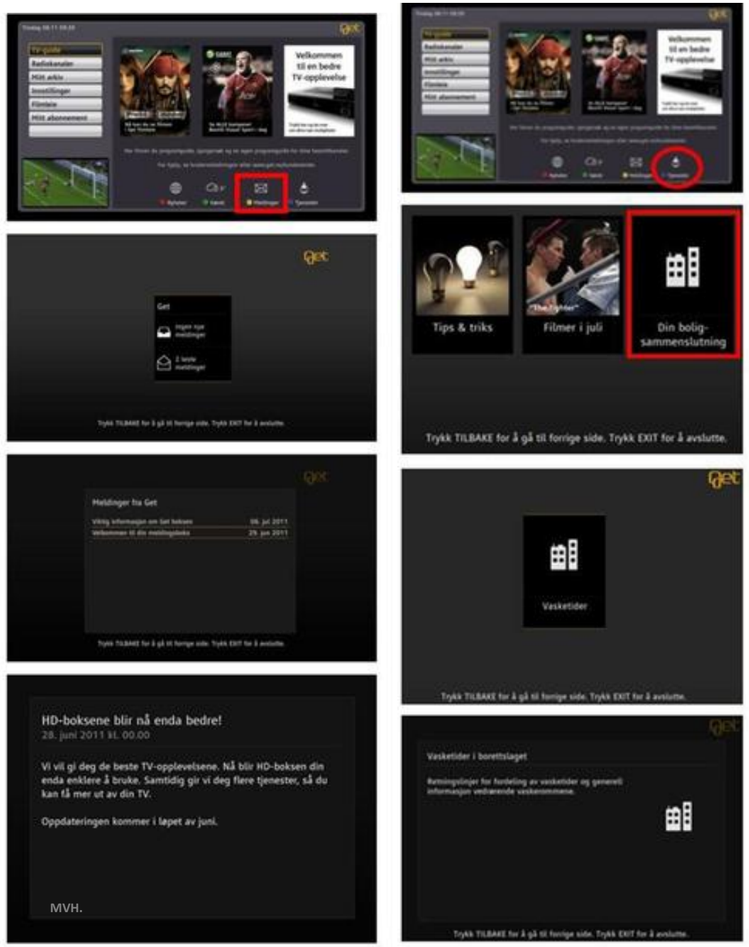
Parkeringsbestemmelser
Dugnader

Styrefrekvens
Prosedyrer, klager,
m.m

Det vil si at all vesentlighet informasjon fra styret til beboerne vil bli postet på borettslagsportalen under fanene **tjenester, «din boligsammenslutning»** i hoved menyen på dekoderen eller under **fanen meldinger i hovedmenyen.(Se s. 2)**

Ny beboere i Fasanveien Borettslag er selv ansvarlig for å kontakte GET for levering av ovennevnte utstyr, **det er VIKTIG at NYE BRUKERE gir GET beskjed om at de skal ha tilgang til Fasanveien Borettslags BOLIGPORTAL/ MELDINGSTJENESTE når de bestiller dekode.** Slik at de får utlever rett dekoder.

Fasanveien Borettslag.



Styre i Fasanveien Brl

Vedtekter

for **Fasanveien borettslag** org nr. 948516187
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamlingen den 14. september 2005, justert 30.03.2009 og 10. april 2012.
Fjernet punkt 4-1 (5), vedtatt nytt punkt 4-3 og nye punkt 5 og 6 på generalforsamling 09.04.2014.
Nytt punkt 5-9 (2) og 6-4 (påfølgende punkt forskjøvet deretter), vedtatt på generalforsamling 27.03.15.
Nye punkt 6-9 og 6-10, endret punkt 6-5 (1) 5, vedtatt på generalforsamling 24.04.19.
Nytt punkt 7-5 vedtatt på generalforsamling 07.05.21.
Endret punkt 6-6 (1) 2, vedtatt på generalforsamling 04.04.22.
Endret punkt 4-3, vedtatt på generalforsamling 22.05.25.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

4-3 Dyrehold (vedtatt 09.04.2014)
Borettslaget har vedtatt egne retningslinjer. Disse er oppgitt i ordensreglene pkt. 5 Dyrehold.

5 Vedlikehold og forandringer av bolig (vedtatt 09.04.14)

5-1
(1) Vedlikeholdsansvaret omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger. Utskiftingsansvaret omfatter blant annet slik som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.

(2) Andelseier vedlikeholdsansvaret omfatter også plikt til å rense eventuelle nedløp sluk fra terrasser.

(3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

5-2
(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 rør, ledninger eller andre lignede fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig av eller utskifting av slike. Jfr.punkt 5,2

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

(2) 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 gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

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

(3) For forandringer eller installasjon av ildsted gjelder følgende.
Installasjoner/endringer og eller flytting av ildsteder på eksisterende pipeløp skal være utført i henhold til lov/forskrift og **Brann og feievesens normer**. Andelseier er selv ansvarlig for kontakt og innhenting av lover og normer fra **Brann og feievesen.** Alt slikt arbeid skal være utført håndverksmessig forsvarlig

5-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealer i ordentlig stand
(1) Andelseier har selv ansvaret for å holde deler av utvendig fellesareal i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

(2) Trappevask i 4mannsboliger i Frøyasvei 2-12 skal utføres som følger:
Beboere i 1 etg vasker fra 1etg og ut samt kjellertrapp. Beboere i 2 etg vasker fra første trappesatts (1 etg) og til loft. Vasking skal utføres en (1) gang pr uke.
H0101/H0201 vasker partallsuker
H0102/H0202 vasker oddetallsuker

5-4 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 6
(1) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak.

5-5 Adgang til bolig, installasjoner
(1) Andelseier skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftinger eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

(3) Feier skal ha tilgang til boligen for å kunne utføre årlig kontroll og tømme feieluke.

5-6 Tilfeldig skade, skadedyr
(1) Andelseier har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade herunder skade påført av innbrudd og uvær.

(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget.

Andelseier må selv på egen regning sørge for desinfeksjon

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

5-7 Andre plikter
a. 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 frostskadet.
b. Avtrekksventiler på kjøkken, bad, toalett eller andre steder der slik måtte forefinnes holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
c. Opptre forsvarlig og varsom med ild og varme slik at det ikke oppstår brann.
d. Det er monter brannalarm og at man har brannslukningsapparat og at slike er i forsvarlig stand og virker.

5-8 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendom for øvrig i forsvarligstand så langt plikten ikke ligger på andelseierne,

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og som er skult i gulv / vegger skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termo-ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjoner, eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

5-9 Melding om skade
(1) Oppdager andelseier en skade i boligen eller på eiendommen plikter andelseier straks å melde dette til borettslagets styre **skriftlig.** Her skal det klart fremkomme. Navn, Adresse, tlf nr, hva saken gjelder signert rettmessig andelseier.
(2) **Egenandel** ***(vedtatt 27.03.15)***
I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor særlig punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen
(3)

6-1 Endringer av bygning eller tomt (vedtatt 09.04.14)

6-1 Endringer
(1) Andelseier har ikke rett til ombygging, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelse eller tomten uten borettslagets skriftlige forhandssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, veranda, paraboler eller antenner, varmepumper og le-skjermer m.v
(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamling jfr punkt 9-3, med mindre generalforsamling i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltak 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.
(4) Alle forandringer som andelseier igangsetter på eiendommen og/eller dens bygninger uten borettslagets samtykke vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

6-2
(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) Nødvendige tillatelser **må** foreligge før arbeid igangsettes.

(c) Samtykke omfatter kun oppføring/endringer i henhold til fremlagte tegninger

(d) I den grad andelseier eller borettslaget mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utført arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand eller at tiltak må fjernes.

(e) Arbeide betales av andelseier

(f) Alle direkte kostnader/utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseier.

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

(h) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessig feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som en følge av arbeide.

(i) Andelseier må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger eller installasjoner, som har oppstått under eller som en følge av arbeide utført av andelseier, hans husstand, leietaker, håndverker eller andre andelseier har gitt adgang til borettslaget.

(j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidig og begrenset med mindre annet er særlig avtalt.
Andelseier er kjent med at generalforsamling til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykke omfatter eller ved at vilkår for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamling og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(k) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltak måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltak dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltak fjernes som følge av slikt arbeide må andelseier selv besørge/ koste oppsett av nytt tilvarende dersom dette er ønskelig.

(l) 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.

(2) Generalforsamling 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 borettslagets samtykke er utført for andelseier ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

6-4 Særlig om gjennomførte forandringer av (grov) kjellere ***(vedtatt 27.03.15)***

(1) Boligens grov kjeller er kun bygget som rom uten varig opphold, slik som til boder og vaskerom

Ny eller endret bruk av boligens grov kjeller er

a) Et moderniseringstiltak som krever samtykke fra generalforsamling med 2/3 flertall jfr punkt 6-1
og
b) et tiltak som vil kreve offentlig godkjennelse

(2) Enkelte andelseiere har uten borettslagets samtykke foretatt ombygginger og endret bruk av boligens (grov)kjeller

a) Alle offentlige pålegg en andelseier måtte få grunnet slik ulovlig endret bruk er andelseiers eget ansvar og risiko

b) Alle skader kjelleren eller gjenstander oppbevart i denne måtte få som en følge av slik endret bruk for eksempel grunnet: tilbakeslag i bunnledning, lekkasjer, fukt eller lignende er andelseier eget ansvar og risiko.

Andelseier har ikke anledning til å benytte borettslagets forsikring for utbedring av slik skade

c) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-3, jfr 6-2 ovenfor.

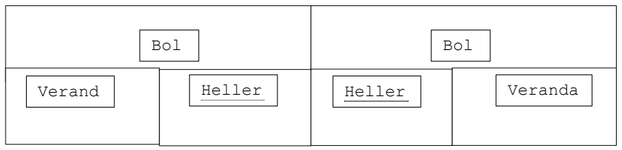
6-5 Terrasse 4 og 6 mannsbolig i rekke - Platting i 4mannsbolig Frøyasvei 1 etg

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av terrasse for boenheter i rekke 4 og 6 på følgende vilkår.

Leilighet	Leilighet	Leilighet	Leilighet	Leilighet	Leilighet
Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde

1. Alle verandaer i rekker skal ha ensartet form og utseende
2. Leilighetens bredde
3. Lengde er 3 meter
4. Skille mellom boenheten skal ikke overstige overkant av vindu og skal være ensartet i rekken
5. Rekkverk i front av veranda skal være 100 cm i høyde og males i samme farge som boligen

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av platting **i 4mannsbolig Frøyasvei 1 etg.** på følgende vilkår



1. Det skal brukes HELLER (ikke tillatt med tre - platting)
2. Størrelse skal ikke overstige 2,00 meter * 3,60 meter (som er ca bredde på veranda og til mitt på boenheten)
3. Det er ikke tillatt med inngjerding

6-6 Gjerde rundt hage/uteplass i 4 og 6 mannsbolig i rekke

(1) Generalforsamlingen har gitt styre fullmakt til å godkjenne oppføring av gjerder for boenheter i rekke 4 og 6 på følgende vilkår.

Leilighet	Leilighet	Leilighet	Leilighet	Leilighet	Leilighet
Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde	Veranda 3 meter lengde leilighetens bredde
Uteområde 10 meter fra verandadør/vegg leilighetens bredde	Uteområde 10 meter fra verandadør/vegg leilighetens bredde	Uteområde 10 meter fra verandadør/vegg leilighetens bredde	Uteområde 10 meter fra verandadør/vegg leilighetens bredde	Uteområde 10 meter fra verandadør/vegg leilighetens bredde	Uteområde 10 meter fra verandadør/vegg leilighetens bredde

1. Uteområde skal være 10 meter fra vegg/verandadør og leilighetens bredde
2. Innramming skal være fra endevegg til endevegg i boenhetens lengde, og være gjerde (trevirke) eller beplantning. Innrammingen av gjerde og/eller beplantning skal være ensartet på hver rekke.
3. Høyde på innramming skal være maks 90cm. Dersom innramming er av trevirke skal den males i samme farge som boligen.
4. Innramming/innvendig skille vedlikeholdes av den enkelte beboer/andelseier

6-7 Varmepumper

(1) Generalforsamlingen har gitt styre fullmakt til å godkjenne installering av varmepumper på følgende vilkår.

(a) Det er til enhver tid den som er andelseier som eier varmepumpen.

(b) Installasjon av varmepumpe skal være fagmessig utført av dertil egnede personer

(c) Andelseier har ansvar for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av montering og bruk av varmepumpe. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens ute del. Dette gjelder også skade o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet. Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjon av varmepumpe eller bruken av den

(d) Andelseier må for egenkostnad fjerne pumpen dersom det skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningen.. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

Montering:

(e) varmepumpe kan/skal ikke festes i fasaden, men på braketter eller annen anordning som er klaret for slikt. Innfestning skal ikke forekomme i husets fasade(panel) men kan monteres på brakett i grunnmur så lenge det ikke forårsaker vibrasjoner eller annen form for støy som kan være til sjenanse eller plage for andre beboere)

(f) Tilførselsrør (ledninger) kan festes i fasaden (panel)men skal da monteres på en slik måte at det ikke kan forekomme fare for fukt skade der slikt monteres.

6-8 Parabol.

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av parabol på følgende vilkår

(2) Montering og bruk av parabol kan etter søknad godkjennes av styret

(3) Plassering, parabolen skal i 4 mannsboliger i Frøyasvei 2-12 plasseres inne på balkong, dog ikke festes i panelet men på dertil egnet stativ stående på balkong gulv, Det er ikke adgang til å montere parabol på tak, vegg eller terrasse/balkongfront. Maksimalt ½ tallerkenskiven skal være synes fra utsiden

(4) Plassering, parabol i 4 og 6 mannsbolig i rekke, parabolen skal montere på dertil egnet stativ på nedsiden av terrasse og ikke festes i vegg/terrasse panel. Det er ikke adgang til å montere parabol på tak, vegg eller terrasse/balkongfront.

(5) Parabolen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen

(6) Parabol eier av andelseier i sin helhet.

(7) Parabol skal fjernes når andelen overdras/overføres til ny andelseier.

6-9 Redskapsbod *(vedtatt 2019)*
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av redskapsbod på følgende vilkår:
- Plassering i forkant av veranda
- Høyde skal ikke overstige rekkverk i front av veranda.
- Utforming må være i tre og males i samme farge som bygningene for øvrig.
- Dybde maksimalt 80cm, bredde maksimalt 2 meter.
- Ingen standard som gjelder for hele borettslaget, men det bør være like redskapsboder på hele rekka.
- Kan festes i veranda, ikke bygning.
- For øvrig gjelder vilkårene i punkt 6-2

6-10 Elbil-lader *(vedtatt 2019)*
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av elbil-lader på følgende vilkår:

1) Montering og bruk kan etter søknad godkjennes av styret, samt at det er kapasitet på strømnettet/fysisk mulig å plassere.
2) Skal som hovedregel monteres på den enkeltes særareal (rekkehus). All annen plassering innvilges kun etter skriftlig samtykke fra berørte naboer
3) Skal monteres forskriftsmessig av fagpersonell. Kopi av samsvarserklæring skal oversendes styret etter montering.
4) Alle utgifter knyttet til montering bekostes av andelseier.
5) Strømforsyning hentes fra eget sikringsskap
6) Maksimal ladeeffekt skal ikke overstige 20A
7) Alle fremtidige ekstrautgifter til laget som følge av laderen skal bekostes av andelseier.
8) Ved et eventuelt fremtidig fellesanlegg med ladestasjoner kan den enkelte risikere å bli pålagt å fjerne egen ladestasjon.

7 UTEAREAL

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

7-2 Midlertidig enerett
(1) Andelseier som bor i rekkehus har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesområde som i dag nyttes som boligens eksklusive hage/parkeringsarealet.

(2) Det midlertidige eksklusive arealet er målsatt til:
a) En bredde som tilsvarer andelseiers bolig
b) En lengde som tilsvarer 10 meter foran og bak fra utgangsdør/verandadør.

(3) Veier, gangveier og stier på området omfattes ikke av den midlertidige bruksretten

7-3 Rett til bruk
(1)Arealet må kun benyttes som hage/utearealet og parkeringsplass i henhold til borettslagets parkeringsbestemmelser.
(2)Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller sette opp innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 6
(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.
(5) Regler for vedlikehold, beplantning m.v er fastsatt i borettslagets ordensregler.

7-4 Borettslagets rett til bruk
(1) Borettslaget har rett til uhindret adkomst over arealet en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller annet arbeider som må eller skal utføres på boligen eller eiendommen for øvrig.
(2) Borettslaget har rett til å bruk av slike arealer for lagring av materialer ved utføring av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligen eller eiendommen for øvrig så lenge slikt vedlikehold pågår og om nødvendig deponering av snø.

7-5 Grilling
Kullgrill er ikke tillatt på balkongene i firemannsboliger.
Kullgrill skal plasseres ytterst mot rekkverk på veranda i rekkehus. Annen type grill skal brukes på en slik måte at den er til minst mulig ulempe for naboer.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

10-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

10-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

(3) Alle hagegjerder (innramming) skal trekkes inn til husvegg (kortside). Inngjæring skal ikke overstige leilighetens lengde (foran og bak). Vedtaket har tilbakevirkende kraft. (vedtatt GF 30.03.2009)

10-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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.

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Fasanveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 08.04.2026 kl. 18:00

Sted: Roklubben ved Tunevannet

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

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

20.03.2026

Hilsen styret i Fasanveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

Ingen saker til behandling

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å øke det samlede styrehonoraret fra kr 154.000 til kr 199.000 per år.

Styrets innstilling: Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 154.000 til 199.000 kr. Bakgrunnen for forslaget er økt arbeidsmengde som følge av pågående og kommende prosjekter i borettslaget.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Nikolai Grønberg
Styremedlem, Tor Erik Wang
Styremedlem, Arlind Meminaj
Styremedlem, Thomas Haglund Olsen
Varamedlem, Ivan-Martin H. Finsveen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Nikolai Grønberg

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Arlind Meminaj
Thomas Haglund Olsen
Ivan-Martin H. Finsveen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Vedlegg

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Fasanveien 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 Fasanveien Borettslag for 2025

Fasanveien Borettslag, org.nr. 948516187 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Fasanveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 74 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Nikolai Grønberg, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tor Erik Wang, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arlind Meminaj, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Haglund Olsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ivan-Martin H. Finsveen, Valgt fra 22.05.2025, 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

- Startet arbeidet med separering av avløpsledninger
- Utvendig vask av BRL
- Utskifting av det elektriske anlegget og nye taklamper i firemannsboligene
- Beskjæring av trær og busker på fellesområde
- Montert digitale vannmålere i rekkehus

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har i løpet av året behandlet en rekke løpende saker knyttet til drift og vedlikehold av borettslaget. Dette inkluderer blant annet:

- Oppfølging av beboerhenvendelser og naboforhold
- Behandling av søknader fra andelseiere, blant annet vedrørende tiltak på egen bolig, varmepumpe, elbillader og dyrehold
- Oppfølging av fellesområder
- Oppfølging av leverandører og serviceavtaler, herunder brannverntiltak og oppfølging av røykvarslere installert i firemannsboligene
- Behandling av forsikringssaker og skader
- Planlegging og forberedelser av vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Utskifting av kjellervinduer i firemannsboliger og rekkehus
- Utskifting av ytterdører i Frøyas vei
- Bygge nye trapper av treverk til tre rekkehus
- Bytte kledning på to gavlvegger på to rekkehus på grunn av råte
- Male søppelstativ og postkassestativ
- Oppmerking av p-plasser

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 18.03.2026

Resultatregnskap for Fasanveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 859 728	3 518 976	3 860 000	4 186 300
Innkrevde kostnader finans		1 657 584	1 746 984	1 657 200	1 330 900
Innkrevde kostnader garasjer		40 800	38 800	40 800	40 800
Sum inntekter		**5 558 112**	**5 304 760**	**5 558 000**	**5 558 000**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	154 000	148 000	154 000	158 600
Arbeidsgiveravgift og pensjon		21 714	20 848	21 700	22 400
Revisjonshonorar	3	7 250	7 000	7 700	7 500
Forretningsførerhonorar		158 442	158 442	158 400	162 400
Drift og vedlikehold	4	3 135 891	2 036 170	1 160 000	8 360 000
TV/internett		569 652	514 152	535 000	580 800
Forsikringer		349 829	289 854	339 000	391 800
Kommunale avgifter		1 967 831	993 166	1 222 600	1 237 600
Eiendomsskatt		320 728	320 728	321 000	321 000
Festeavgift		19 547	19 547	20 000	20 000
Kostnader strøm, energi		22 631	22 455	22 000	23 400
Andre driftskostnader	5	44 771	111 278	71 300	58 900
Sum kostnader		**6 772 286**	**4 641 640**	**4 032 700**	**11 344 400**
Driftsresultat		**-1 214 174**	**663 120**	**1 525 300**	**-5 786 400**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		31 255	28 836	0	0
Renteinntekter		125 126	130 849	0	0
Rentekostnader		782 896	725 558	667 900	1 153 300
Sum finansielle poster		**-626 514**	**-565 873**	**-667 900**	**-1 153 300**
Resultat		**-1 840 688**	**97 248**	**857 400**	**-6 939 700**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-1 840 688	97 248	0	0

Lag nr:29. Fasanveien Borettslag Org.nr. 948 516 187

Balanse for Fasanveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6, 12, 13	3 360 213	3 360 213
Bygninger	7, 12, 13	5 717 872	5 717 872
Garasjer / carporter	8, 12	37 800	37 800
Sum anleggsmidler		**9 115 885**	**9 115 885**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		126 240	59 888
Andre fordringer	9	572 829	491 606
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		10 817 040	2 497 153
Konto for skattetrekk-bundne midler		11	11
Sum omløpsmidler		**11 516 120**	**3 048 658**
SUM EIENDELER		**20 632 005**	**12 164 542**

Balanse for Fasanveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		-4 211 826	-2 371 137
Sum egenkapital	**10, 11**	**-4 204 426**	**-2 363 737**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	22 456 247	12 671 875
Borettsinnskudd	13	1 232 400	1 232 400
Sum langsiktig gjeld		**23 688 647**	**13 904 275**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 449	24 973
Leverandørgjeld		1 134 997	567 524
Påløpte renter		6 337	31 508
Sum kortsiktig gjeld		**1 147 783**	**624 005**
Sum gjeld		**24 836 430**	**14 528 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 632 005**	**12 164 542**

Fasanveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Nikolai Grønberg Styreleder	Thomas Haglund Olsen Styremedlem	Arlind Meminaj Styremedlem

Tor Erik Wang
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.	**2 424 653**	**3 342 027**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 840 688	97 248
Avdrag lån	-832 701	-1 014 621
Innløst lån	-11 882 927	0
Nytt Lån	22 500 000	0
Årets endring av disponible midler	**7 943 684**	**-917 374**
Disponible midler	**10 368 337**	**2 424 653**

Omløpsmidler	11 516 120	3 048 658
Kortsiktig gjeld	-1 147 783	-624 005
Disponible midler	**10 368 337**	**2 424 653**

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	2 150 008	1 368 232
6603 Vedlikehold uteområde	242 831	643 938
6604 Vedlikehold rehab	643 334	0
6609 Egenandel forsikring	36 000	24 000
6610 Leiekostnader	63 719	0
Sum	**3 135 891**	**2 036 170**

Vedlikehold bygning: Nye vinduer, omlegging fellesanlegg lys, vask av bygning, montering vannmåler, bistand VA-anlegg, serviceavtale Norsk Brannvern, serviceavtale gnagere, diverse utbedringer tette sluk.
Vedlikehold uteområde: Vedlikehold plen - gress og kantklipping, beskjært busker og trær, feiing, Vintervedlikehold - måking og fylling av strøkasser, oppmerking parkeringsplasser, parkering forbudt skilt og betongbukk.
Vedlikehold rehab: Utgraving og legging av rør VA-anlegg, prosjektadministrasjon separering.
Leiekostnader: Posten gjelder avtale om leie av brannalarmanlegg. Oppstart leieavtale: 01.02.2025. Avtalt leietid: 5 år.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	6 950	3 308
6490 Leie Container	0	64 889
6491 Leie maskiner/lift	17 630	10 521
6500 Verktøy og redskap	0	2 613
6541 Inventar	0	399
6550 Driftsmateriell	99	11 688
6800 Kontorrekvisita	479	829
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	269
7400 Kontingent	5 622	5 604
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	5 623
7770 Bank og kortgebyr	3 092	2 675
7771 Diverse purregebyr og renter	-2 243	-1 677
7790 Andre driftskostnader	8 143	4 168
7797 Alarmoverføring	0	368
7875 Tap på felleskostnader	-1	1
Sum	**44 771**	**111 278**

Konto 7790 andre driftskostnader: Servering generalforsamling, servering dugnad, tinglysningsgebyr lån, nettside, domene.

Note 6 - Tomt

Tomt gnr. 2085 bnr. 17 Sarpsborg kommune ble kjøpt i 1965, kostpris 142 748. Tomt gnr. 2087 bnr. 106 Sarpsborg kommune kjøpt i 2006 kostpris 417 465. Tomt gnr. 2086 bnr.70 ble kjøpt i 2014 Sarpsborg kommune, kostpris 2 800 000. Tomt gnr. 2088 bnr. 1 Sarpsborg kommune er festetomt som det årlig betales festeavgift på.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1964	3 722 277
Påkost og modernisering	1 995 595
Bokført verdi 31.12.	**5 717 872**

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1964	37 800
Bokført verdi 31.12	**37 800**

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

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	572 829	491 606
Sum	**572 829**	**491 606**

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-2 363 737	-2 460 985
Årets resultat	-1 840 688	97 248
Egenkapital 31.12.	**-4 204 426**	**-2 363 737**

Note 11 - 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 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**12136914659**	**12127101262**	**11486145 3**	**94867093375**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2014	2003	2025
Rentesats:	5.20 %	5.20 %	4.304 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	16.10.2025	16.10.2025	16.10.2025	30.09.2065
Opprinnelig lånebeløp:	1 350 000	16 300 000	5 905 000	22 500 000
Lånesaldo 01.01:	532 876	9 747 156	2 391 843	0
Avdrag i perioden:	532 876	9 747 156	2 391 843	43 753
Opptak i perioden:	0	0	0	22 500 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**22 456 247**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	50	305 259	15 262 950
	12	302 457	3 629 484
	12	296 987	3 563 844

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 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1962 kr 1 232 400.

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

Lag nr: 29 Fasanveien Borettslag

Resultat og balanse med noter for Fasanveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fasanveien Borettslag

Styreleder	Nikolai Grønberg (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Tor Erik Wang (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Thomas Haglund Olsen (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Arlind Meminaj (sign.)	23.02.2026

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 Fasanveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fasanveien Borettslag som viser et underskudd på kr 1 840 688. 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 12. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fasanveien Borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Roklubben ved Tunevannet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 17
Antall fullmakter:
Antall stemmer: 17

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 2

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Thomas Haglund Olsen og Samira Ramic Ljeskavica ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
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

Ingen saker til behandling

Vedtak:
Ingen saker til behandling

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 154.000 til 199.000 kr. Bakgrunnen for forslaget er økt arbeidsmengde som følge av pågående og kommende prosjekter i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å øke det samlede styrehonoraret fra kr 154.000 til kr 199.000 per år.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å øke det samlede styrehonoraret fra kr 154.000 til kr 199.000 per år.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Nikolai Grønberg er på valg.

Vedtak:
Nikolai Grønberg ble valgt

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Arlind Meminaj, Thomas Haglund Olsen og Tor Erik Wang er på valg.

Protokolltilførsel: I innkallingen så var Tor Erik Wang uteglemt, mens varamedlem Ivan-Martin H. Finsveen var oppført under styremedlem.

Vedtak:
Arlind Meminaj, Thomas Haglund Olsen og Ivan-Martin H. Finsveen ble valgt

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ivan-Martin H. Finsveen er på valg.

Benkeforslag: Samira Ramic Ljeskavica

Vedtak:
Samira Ramic Ljeskavica ble valgt

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Utgår, ble ikke valgt

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

Vedtak:
Delegat: Nikolai Grønberg

Varadelegat: Ivan-Martin H. Finsveen

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Vedlegg

Protokoll for Fasanveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Henning Stang (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Lars Henning Stang (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Samira Ramic Ljeskavica (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Thomas Haglund Olsen (sign.)	09.04.2026

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen:

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr:

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6.Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Postnr./sted:
Mob:	Mob:
E-post:	E-post:
Sted/dato:	Sted/dato:
Signatur:	Signatur:

- legg kopi av legitimasjon her -	**- legg kopi av legitimasjon her -**

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfull-byrdelsesloven.

Medhjelperen
At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring
Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud
Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett
Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse
Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting og fravikelse
Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte
Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler
Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:
1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfull-byrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.

proaktiv.no



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

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