PROAKTIV



Andelsleilighet i 2. etasje – 2 soverom

Varmtvann inkludert i felleskostnadene - SentralT

STRUERVEIEN 9A



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

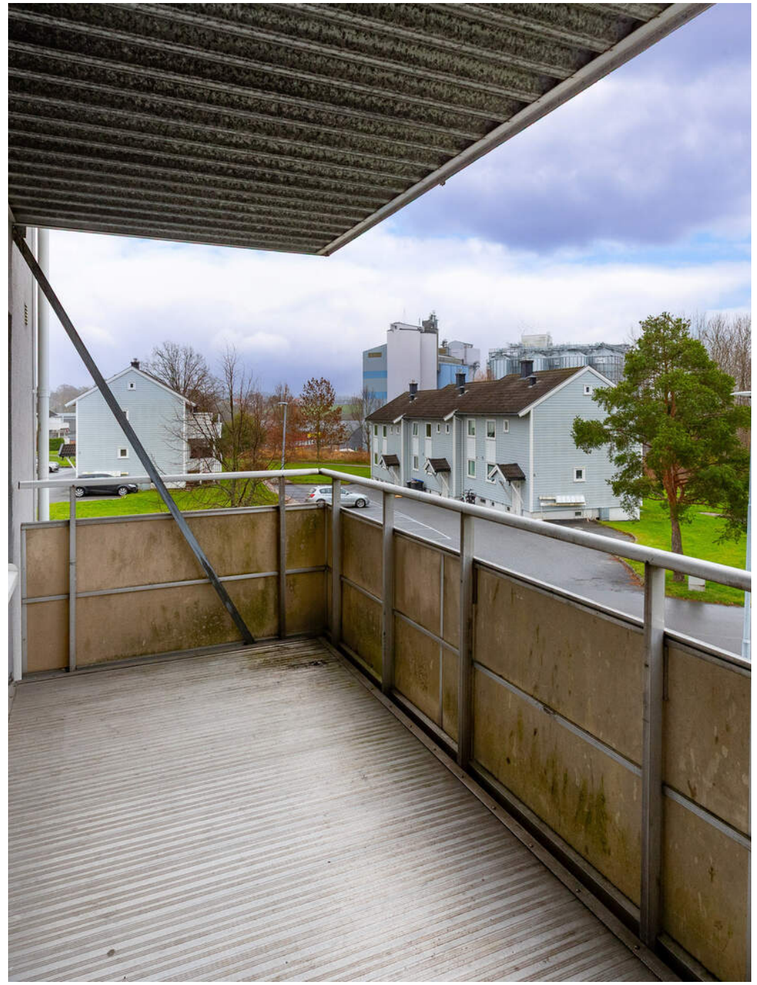
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



ALVIM

Andelsleilighet i 2. etasje - 2 soverom - varmtvann inkludert i felleskostnadene - Sentral beliggenhet!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Struerveien 9A, 1725 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 2291, andelsnr. 27, org.nummer 948474034 i STRUERVEIEN BORETTSLAG

Prisantydning: 1.250.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 159.696,-

Totalpris: 1.420.086,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1954

Rom/soverom: 3/2

BRA: 60 m²

BRA-i: 60 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Medfølger en oppmerket parkeringsplass, samt at det i tillegg er gjesteparkering.

Tomt: 3400 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.264,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Kontorets side

5 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

13 Boligen i bilder

20 Plantegninger

22 Kjerneinformasjon

29 Vedlegg

94 Budskjema



«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.



ALVIM

Kommune: *Sarpsborg* / ***Område:*** *Alvim*

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
Eiendommen ligger sentralt på Alvim med kort avstand til barnehage, barneskole, forretningssenter og andre nødvendige fasiliteter.
Det er kort gåavstand til Borg Storsenter via undergang ved Ludvig Enges vei.

Buss med forbindelse til Sarpsborg sentrum som ligger ca. 2 km nordøst for eiendommen. Her finner du alt av fasiliteter og et godt kulturtilbud.
God tilgang på offentlig kommunikasjon.

Begrenset gjennomgangstrafikk sikrer området som støysvakt og relativt barnevennlig.

Kort avstand til Glommastien og E6. Enkel adkomst til sentralsykehuset på Kalnes via E6.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ludvig Enges vei 31	1 min
Linje 136	0.1 km
Sarpsborg stasjon	7 min
Linje RE20	3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borg	8 min
Coop Extra Alvim	9 min
PostNord	0.8 km

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	7 min
Vitusapotek Borg	8 min

SPORT

Alvimhaugen skole	2 min
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
Grusbane sparta	19 min
Fotball	1.7 km
InterPadel Sarpsborg	13 min
SATS Tunejordet	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Borg	7 min
Circle K Alvim	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, to -fire - og seksmannsboliger og noe eneboligbebyggelse.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

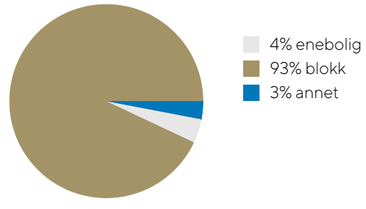
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum ned Korsgata og Torsbekkdalen. Kjør under Sandesundbrua og ta første vei til høyre inn Tunebakken og videre til venstre inn Doktor Johnsensgate - deretter første til høyre inn Ludvig Engesvei. Kjør ca. 400 m og ta til venstre opp Struerveien. Leiligheten ligger i tredje blokk på venstre side.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	21 min 1.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	6 min 2.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	7 min 4.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	10 min 4.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	5 min 2.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5 km

BARNEHAGER

Alvim barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 78 barn	18 min 1.5 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	19 min 1.6 km



Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Alvim barnehage - 6 min
Askeladden barnehage Borg - 18 min
Grotterødløkka - 19 min

Skoler
Alvimhaugen barneskole (Barneskole) - 6 min
Sandesundsveien barneskole (Barneskole) - 21 min
Kruseløkka ungdomsskole (Ungdomsskole) - 6 min
Tindlund ungdomsskole (Ungdomsskole) - 7 min
Hafslund ungdomsskole (Ungdomsskole) - 10 min
St. Olav videregående skole (Videregående skole) - 5 min
Seiersborg videregående skole (Videregående skole) - 8 min

Sport og trening
Alvimhaugen skole - 2 min gange
Aktivitetshall, ballspill
0.1 km
Grusbane sparta - 19 min gange
Fotball
1.7 km
InterPadel Sarpsborg - 13 min gange
SATS Tunejordet - 5 min kjøring

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL STRUERVEIEN 9A

Vi starter utendørs...

Parkering
Medfølger en oppmerket parkeringsplass, samt at det i tillegg er gjesteparkering.

Tomtestørrelse
3 400,00 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslagets fellesarealer er opparbeidet med gressplen, prydbusker og enkel beplantning.
Det er grillplass for felles bruk, og like ved borettslaget ligger det en fin, liten lekeplass med huske- og klatrestativ.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk fra 1954 og er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringspunktet. Vinduer er utført med isolerglass i pvc-rammer og er overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Ytterdør er i tre, og verandadør er i tre med isolerglass. Fra stuen er det utgang til balkong med rekkverk og dekke i aluminium.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: TG gis med bakgrunn av alder. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

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

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe skader i vegg i underskap.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.
Det er skader på ventilator.

- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er bruksslitasje på kjøkken. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg. Det er fuktskader / råte i benkeplate.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Elektrisk anlegg:

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.
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: Mandag, 2. november 2026)





VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Det medfølger 1 bod på loftet og 2 boder i kjeller.

Areal
Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 9 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
Tomt er felles arealer.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Standard
Fin stue med god plass til både spisestue og salong. Fra stuen er utgang til balkong.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser på vegg. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Badet er med dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har 2 soverom.

Innvendige overflater:
Gulv: Belegg.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Takplater og panel.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i PVC-plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk og naturlig luftbehandling. Det er ventiler i vindu og vegg, samt mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.
- Elektrisk anlegg: 50 amp hovedsikring med underkurser, automatsikringer og overbelastningsvern.



Oppvarming
Boligen varmes opp med panelovner.

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

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i regi av Borettslag:
2025:
• byttet jordfeilbryter i sikringsskap i nr 9.
• byttet kjellerdører i 11 og 13 + endring av terkssel på kjellerdør i nr 9.
• byttet låssylinder i kjellerdør i 11A grunnet knekt knivspiss (etter antatt innbruddsforsøk).
• montering av enkel vindsikring av søppelkasser.
• jordfylling og gressåing av synkehull ved kumlpkk i 11A.
• montering av ny utebelysning i fellesområder.
• montering av ca halvparten av nye balkongdører. Vedlikehold bygning: Innkjøp og montering av verandadører.
• bytting av vinduer.
• jordfylling i dreneringsrenne.
• ferdigstilling av fuglesikring piper.













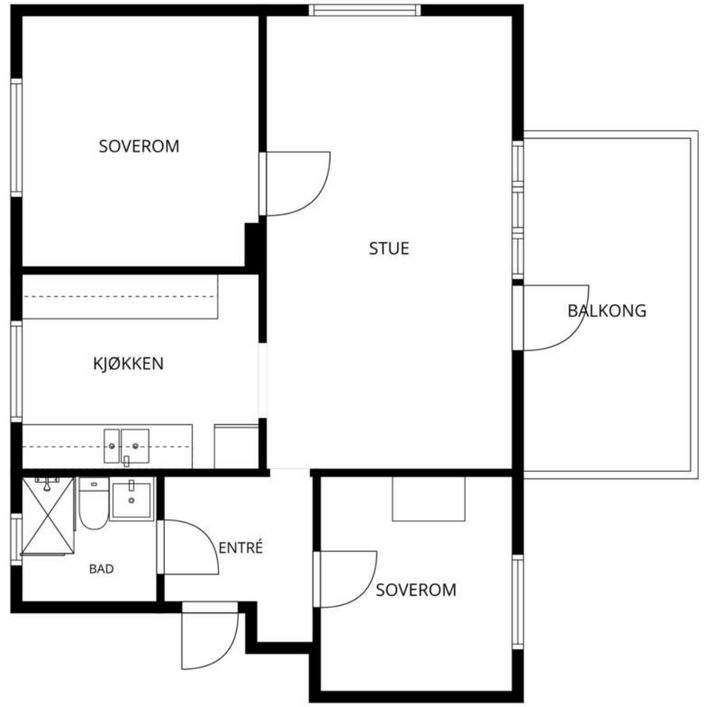








PLANTEGNINGER



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 400,00 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslagets fellesarealer er opparbeidet med gressplen, prydbusker og enkel beplantning.
Det er grillplass for felles bruk, og like ved borettslaget ligger det en fin, liten lekeplass med huske- og klatrestativ.

ØKONOMI

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget
Borettslag: Struerveien borettslag, Orgnr.: 948474034
Andelsnr.: 34

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

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/uteareales, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Det skal på forhånd innhentes tillatelse fra styret dersom en andelseier ønsker å anskaffe seg hund eller katt, samt aksept fra alle naboer i samme oppgang.

Iht. borettslagsloven kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Struerveien Borettslag (org.nr. 948 474 034) er et borettslag i Sarpsborg. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 36 enheter, og bygningstypen er blokk.

Av fellesfasiliteter opplyses det at sykler plasseres i egen sykkelbod.

Vedtatte saker:
- 13.04.2026: Styret bes innhente tilbud på internett alene, samt utrede mulige kostnadsbesparelser ved å avslutte felles TV-avtale.
- 13.04.2026: Generalforsamlingen ber styret utrede og innhente tilbud på etablering av felles ladeinfrastruktur for elbil i borettslaget, basert på ekstern leverandør, individuell lader per parkeringsplass og abonnementsbasert betaling for brukere.
Styret bes legge frem forslag til løsning, kostnadsmodell og eventuell videre beslutning til beboere når tilbud foreligger, eventuelt i en ekstraordinær generalforsamling.
- Styret har vedtatt nulltoleranse i forbindelse med plassering av møbler og annet i rømningsvei. Dette gjelder oppganger, etasjeplan, kjellerganger og andre fellesrom. Vedtaket er fattet etter befaring med Norsk Brannvern.

Pågående saker
- 2025 aug./sept.: montering av ca. halvparten av nye balkongdører.
- 2025 april: styret hadde igjen en runde på saker som bytting av ytterdører og platting for søppelkasser. Dette ble utsatt på grunn av bytting av balkongdører.
- 2025 mai: innhenting av tilbud og vurdering av finansiering i forbindelse med bytting av balkongdører. Styret valgte det samme firmaet som i sin tid monterte dørene som nå byttes ut, basert på god pris og erfaring med borettslaget og balkongdørene.
- 2025 oktober: diskuterte vedlikeholdsplaner for 2026, i hovedsak ferdigstilling av bytte av balkongdører og befaring av rørsystemer.
- 2026: ferdigstille bytting av balkongdører.
- 2026: befaring av rørsystemer.
- 2026: bytting av ytterdører/låssystem, ikke høyt prioritert.
- 2027: mulig rørfornying.
- 2027: bytting av ytterdører/låssystem, ikke høyt prioritert.

Felleskostnader pr. mnd
6.264,-

Andel fellesgjeld
159.696,- per fredag, 30. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12134280504, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30-10-2026: 5,45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 30-10-2026: kr 5749090
Andel av saldo: kr 159697
(siste termin 30-12-2036)
IN-Ordning: Nei

Andel fellesformue
55.101,- 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: overskudd kr 429 100.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 564 801.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Godtgjøring til styret økes fra kr 50 000 til kr 51 500.
- Generalforsamlingen har bedt styret utrede og innhente tilbud på etablering av felles ladeinfrastruktur for elbil i borettslaget, med forslag til løsning, kostnadsmodell og eventuell videre beslutning når tilbud foreligger.
- 2026: ferdigstille bytting av balkongdører.
- 2026: befaring av rørsystemer.
- 2026: bytting av ytterdører/låssystem (ikke høyt prioritert).
- 2027: mulig rørfornying.
- 2027: bytting av ytterdører/låssystem (ikke høyt prioritert).

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
Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer inn i kontrakten på samme vilkår som opprinnelig kjøper. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

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

Styregodkjennelse
I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Dersom slik godkjenning ikke gis må likevel kjøper gjennomføre kjøpet og selv sørge for godkjennelse eller videresalg av leiligheten. Kjøper vil i så fall ikke ha rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Dyrehold
Det skal på forhånd innhentes tillatelse fra styret dersom en andelseier ønsker å anskaffe seg hund eller katt, samt aksept fra alle naboer i samme oppgang.

- Husdyrhold: Se husordensregler.
- Det skal på forhånd innhentes tillatelse fra styret dersom en andelseier ønsker å anskaffe seg hund eller katt, samt aksept fra alle naboer i samme oppgang.
- Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere.
- Ved godkjenning av dyrehold må borettshaver straks fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslaget område.
- Hund skal holdes i bånd ved lufting (båndtvang hele året i borettslaget).

- Borettshaver må fjerne dyret dersom det fremsettes berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller skaper redsel eller angst.
- Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 87371304

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

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Diverse
Sarpsborg kommune er selger av eiendommen. Selger kjenner ikke eiendommen som bruker og er ikke kjent med feil og mangler utover det som fremkommer i prospekt/tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagmann, innen budgiving.

Det foretas ingen ytterligere vask av boligen/leiligheten forbindelse med salget/eiendomsoverdragelsen (utover slik boligen fremstår ved visning).

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

OFFENTLIGE FORHOLD

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert område om omhandles av Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Eiendommensbetegnelse
27

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

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

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
Onsdag, 4. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 250 000,00 (Prisantydning)

159 696,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
1 409 696,00 (Kontraktsum totalt)
159 696,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
1 409 696,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
1 410 786,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 420 086,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"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**

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Leilighet
Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 2291
Andelsnummer 27

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3255 **Eiendomsverdi ref nr:** SS1550

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

Grydeland Eiendom as

ENERGIMERKE

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

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
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 kan 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.

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
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

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i bolig blokk.

Boligen varmes opp med panelovner.

Felleskostnader er på 6264,- pr mnd.

Generelt oppført i gode å 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.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2-3.

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

Leilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i pvc ramme. 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 balkong på ca 9m2. Rekkverk og dekke i aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av belegg.
Vegger er preget av malte flater og fliser.
Himling er med takplater og panel.
Det ble målt retningsavvik i stue og kjøkken.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad er med dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
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. Fliser på vegg.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Overbelastningsvern.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m²
Totalpris	1 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

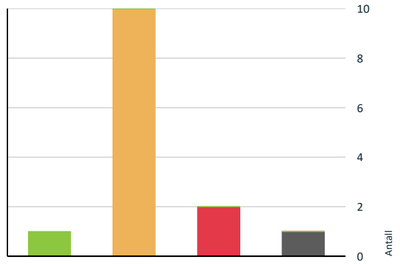
- Det foreligger ikke tegninger

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

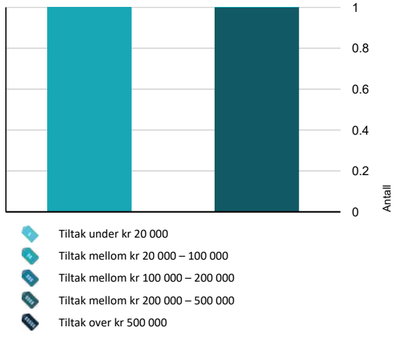
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell Gå til side

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** 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 > 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
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det foreligger energimerking datert 02.11.2026.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten trenger vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

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

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 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 9m2. Rekkverk og dekke i aluminium.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Åpning over 10cm i rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av belegg.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

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 Overflater - vegger og himlinger

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

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe skader i vegg i underskap.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det ble målt retningsavvik i stue og kjøkken.

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

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.

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak
• Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

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.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad er med dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Det bemerkes at bad brukes daglig eier og fungerer til eiers bruk. Bad har TG 3 og det anbefales derfor at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Fliser på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er bruksslitasje på kjøkken. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg. Det er fuktskader / råte i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkken innredning anbefales byttet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilator anbefales byttet.

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.

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

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 kontaktes, 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

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

⚠ 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. Overbelastningsvern.

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.

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:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Åpning over 10cm i rekkverk.

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

• 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.

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Leilighet: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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 1 400 000

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		**1 350 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	55 101
Fradrag for andel felles gjeld	-	159 696
Konklusjon markedsverdi		**1 250 000**

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

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

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

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.**	**1 400 000**

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
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

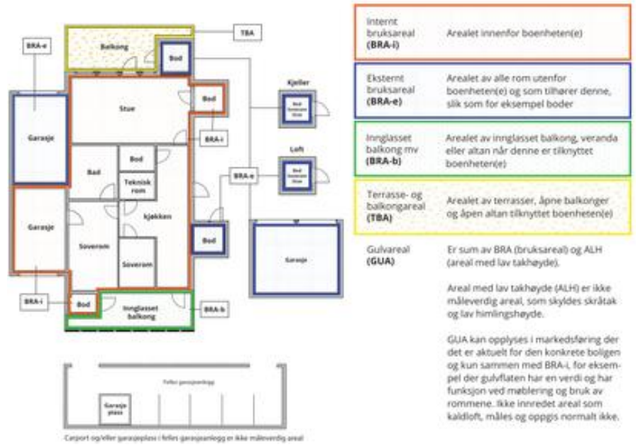
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	60			60	9
SUM	**60**				**9**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2291		0	6658.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Struerveien 9A

Hjemmelshaver
Struerveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948474034		SOBBL	Sarpsborg Kommune

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
27	55 101	*31.12.2025*	159 696	*30.10.2026*

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.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

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.

Forkjøpsrett
Andelen er underlagt forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget og medlemmer av tilknyttet boligbyggelag, i henhold til borettslagets vedtekter. Forkjøpsretten innebærer at en berettiget kan overta andelen til samme pris og på samme vilkår som avtalt med kjøper. Det vises til vedtektene og salgsoppgaven for nærmere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.11.2026		Gjennomgått		Nei

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	
2	02.11.2026	
3	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Struerveien 9A , 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2291
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:

Struerveien Borettslag
Struerveien 9 A
1725 SARPSBORG

Vår ref.: 4/27
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Sarpsborg Kommune

Organisasjonsnr: 948 474 034 **Andelsnr:** 27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 264**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 580
	Renter	702
	Avdrag	982

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	159 696	Gjeld siste årsoppg.:	168 428
Klient ajourf. lån:	5 749 090,42	Klient gj. s. årsoppg.:	6 063 413

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12134280504, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 30.10.2026: 5 749 090
Andel av saldo: 159 697
Første termin/første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Geir Arne Johansen
Adresse: Struerveien 13 B
Postnr/-sted: 1725 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 90778377
E-post: geirajohansen@yahoo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	168 428	Andre inntekter:	2 312
Annen formue:	55 101	Utgifter:	9 701		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	27

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1953				
Gårds/bruksnr:	1/2291				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6650		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371304

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1953	Første innflytting:	01.09.1953	SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

Vedlegg

Boligopplysninger:

Struerveien Borettslag
Struerveien 9 A
1725 SARPSBORG

Vår ref.: 4/27
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Sarpsborg Kommune

Organisasjonsnr: 948 474 034

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

ORDENSREGLER
FOR
Struerveien Borettslag

Vedtatt av GF 2015, sist endret på GF 30.04.24

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

- på hverdager klokken 0700-2100
- lørdager klokken 1000-1800.
- på søndager og helligdager skal det være stille. Da skal beboerne, så langt det lar seg gjøre, unngå å utføre arbeid og/eller bruke verktøy og maskiner, som medfører unødvendig støy. De nærmeste naboer skal, i god tid, varsles dersom situasjoner tilsier at slik arbeid unntaksvis er nødvendig

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
at alle luftespalter(ventiler) på vinduene holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
at blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongbrystning.
at det må ikke kastes søppel og andre gjenstander ut fra balkongen.
forbud av kullgrill, men gass og elektrisk grill er lovlig.

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

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
I alle tilfeller må orden og fri passasje være sikret, og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte. Fottøy, søppelposer e.l. skal ikke hensettes utenfor entrédør.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, papp og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan med unntak plasseres der. Sykler plasseres i egen sykkelbod.
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Fellesdører skal alltid være låst. Utgangsdører skal låses etter klokken 2200. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.
Biler uten gyldige registreringsskilter tillates ikke parkert på borettslagets fellesområde.

5. Brannvern

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler og brannslokker i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
Røykvarsleren og brannslokker er borettslagets eiendom og skal følge boligen. Skadet og ikke funksjonsdyktig røykvarsler skal straks meldes til styret.
Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg.
Norsk Brannvern foretar kontroll en gang i året, og blir satt av to dager for besøk. Beboer må varsle styret hvis det ikke passer noen av dagene.
Styret har vedtatt nulltoleranse i forbindelse med plassering av møbler og annet i rømningsvei. Dette gjelder oppganger, etasjeplan, kjellerganger og andre fellesrom.
Vedtaket er fattet etter befaring med Norsk Brannvern.

6. Dyrehold

Det skal på forhånd innhentes tillatelse fra styret dersom en andelseier ønsker å anskaffe seg hund eller katt, samt aksept fra alle naboer i samme oppgang.
Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere.
Ved godkjenning av dyrehold må borettshaver forholde seg til følgende:

- straks å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslaget område
- holde dyret i bånd(hund) ved lufting (båndtvang hele året i borettslaget)
- å fjerne dyret dersom det fremsettes berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller skaper redsel eller angst

7. Brudd på ordensreglene

Borettshaverne må til enhver tid rette seg etter de påbud som gis, for opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommene.
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

8. ENDRINGER OG TOLKNING

Endringer av ordensreglene kan bare foretas av Generalforsamlingen.
Ved tvister tolkes ordensreglene av borettslagets styre. Ordensregler trer i kraft straks de er vedtatt.

Vedtekter

for Struerveien borettslag org nr. 948474034

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 24.03.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Struerveien 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.

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 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.

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
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.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av 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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Struerveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 13.04.2026 kl. 18:00

Sted: Alvimhaugen barneskole, biblioteket

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Tv og internett tjenester

4.2 Sak fra styret: Etablering av ladeinfrastruktur for elbil på borettslagets parkeringsplasser

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

31.03.2026

Hilsen styret i Struerveien 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

4.1 Sak fra styret: Tv og internett tjenester

Fellesavtaler som inkluderer TV-pakker er kostbare, og mange beboere benytter nå strømmetjenester eller andre løsninger. Ved å la hver beboer velge TV-løsning selv kan borettslaget redusere kostnader, samtidig som alle beholder full valgfrihet.

Borettslaget inngår i fremtiden kun fellesavtale om bredbånd/internett.
Den enkelte beboer står fritt til selv å velge leverandør av TV-tjenester.

Styret drøftet dette på styremøte 16. mars og har landet på at dette forslaget ønskes stemt over på Generalforsamlingen.
Dette begrunnes med at tiltaket vil påvirke alle andelseiere, og derfor må flertallet få bestemme dette.

Forslag til vedtak:

Styret bes innhente tilbud på internett alene, samt utrede mulige kostnadsbesparelser ved å avslutte felles TV-avtale.

4.2 Sak fra styret: Etablering av ladeinfrastruktur for elbil på borettslagets parkeringsplasser

Bakgrunn
Behovet for elbillading øker blant beboere, og tilgang til trygg og framtidsrettet ladeinfrastruktur er i dag et viktig bomiljøtiltak. Flere borettslag har valgt løsninger der felles infrastruktur etableres, mens den enkelte beboer betaler for egen lader og forbruk.

Forslag
Det foreslås at borettslaget utreder muligheten for å etablere et felles ladeanlegg for elbil, der:

- det legges til rette for ladere på hver enkelt parkeringsplass
- et eksternt leverandørselskap står for prosjektering, etablering, drift og eventuell finansiering av infrastrukturen
- den enkelte beboer selv kan kjøpe eller leie egen ladeboks
- lading skjer via individuelt abonnement, slik at kostnader bæres av brukerne og ikke fellesskapet

Formålet er å få en løsning som er:

- teknisk trygg og skalerbar
- økonomisk forutsigbar for borettslaget
- rettferdig for både beboere med og uten elbil

Styret drøftet dette på styremøte 16. mars og vår instilling er at dette må flertallet bestemme hvilken løsning det skal arbeides videre med og derfor ønskes dette stemt over på Generalforsamlingen.
Både styreleder Geir Johansen og styremedlem Liv-Marit Nordli vil kunne informere de fremmøte delegater om 2 ulike løsninger.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede og innhente tilbud på etablering av felles ladeinfrastruktur for elbil i borettslaget, basert på ekstern leverandør, individuell lader per parkeringsplass og abonnementsbasert betaling for brukere.

Styret bes legge frem forslag til løsning, kostnadsmodell og eventuell videre beslutning til beboere når tilbud foreligger. Evt i en ekstraordinær generalforsamling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Geir Arne Johansen
Styremedlem, Fred Thomas Olsen
Styremedlem, Liv-Marit Nordli
Varamedlem, Maria Walle

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Liv-Marit Nordli og Fred Thomas Olsen er på valg.

Liv-Marit stiller sitt verv til disposisjon og tar også gjenvalg.
Jørn Nicolaysen er motkandidat

Fred Thomas tar gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Maria Walle er på valg.

Maria Walle tar gjenvalg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Styreleder har vanligvis stilt seg til som delegat til dette, og stiller seg også tilgjengelig for valg til dette komme periode.

Både delegat og varadelegat velges på borettslagets generaforsamling.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Struerveien Borettslag, org.nr. 948474034 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.

Struerveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 36 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Geir Arne Johansen, Valgt fra 14.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Fred Thomas Olsen, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Liv-Marit Nordli, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Maria Walle, Valgt fra 14.04.2025, Valgt for 2 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

Januar:
- byttet jordfeilbryter i sikringsskap i nr 9
- byttet kjellerdører i 11 og 13 + endring av terkssel på kjellerdør i nr 9
- avsluttet rettslig prosess ifm tvungen oppsigelse av beboer
- byttet låssylinder i kjellerdør i 11A grunnet knekt knivspiss (etter antatt innbruddsforsøk)
- utført årlig brannkontroll i borettslaget

Mai:
- rydding i fellesområder (fortsatt en del igjen)

Juli:
- montering av enkel vindsikring av søppelkasser
- jordfylling og gressåing av synkehull ved kumlpkk i 11A
- montering av ny utebelysning i fellesområder

Aug/sept:
- montering av ca halvparten av nye balkongdører

Oktober:
- fjerning av asfaltrester
- jordfylling i dreneringsrenne
- beskjæring av døde grenet i treet ved platting
- ferdigstilling av fuglesikring piper

November:
- innkjøp av middel for strøing ettersom borettslaget må stå for snømåking og strøing selv

Desember:
inngått ny avtale om snømåking og strøing. Firma som gjør gressklipping fullfører sin kontrakt.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Mars:
- mottatt en forespørsel fra en beboer om fremleie av sin leilighet. Godkjent av styret.
- håndterte en klage på manglende vask av vasketjenesten. Utførende part er infomert og lovet utbedring.

April:
- hadde igjen en runde i styret på saker som bytting av ytterdører og platting for søppelkasser.
Dette ble utsatt pga bytting av balkongdører

Mai:
- innhenting av tilbuder og vudering av finansiering ifm bytting av balkongdører
Styret valgte det samme firma som i sin tid monterte de dørene som nå byttes ut, kombinert valg av god pris og erfaring med vårt borettsalg (og balkongdørene)

August:
- behandlet et innspill fra en beboer angående kommunens varslede senking av moms på vann og avløp.
Styret velger å følge SOBBL's anbefaling og la sparte penger gå til sparekontoen.

September
- godkjenning av nye andelseiere (leilighet i 9B og 11B - ingen innvendinger)

Oktober:
- diskuterte vedlikeholdsplaner for 2026 (i hovedsak ferdigstilling av bytte balkongdører + befaring rørsystemer)

November:
- ny runde med diskusjon ang elbil ladere. Styret innhenter nytt tilbud fra "vår" elektriker. Utfordringer er komplisert pga gammel el nettverk, det reelle behovet, lovverk som styret hva borettslag må stå for / finansier og lovverk som dikterer hvor mye strøm (Kwt / år) kommunen sender borettslaget.

Desember:
- godkjenning av ny andelseier (styret hadde ingen innvendinger)

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

2026:
- ferdigstille bytting av balkongdører
- befaring av rørsystemer
- vurdering av alternativer for el-bil lading
- bytting av ytterdører / låsssystem (ikke høyt prioritert)

2027:
- mulig rørfornying
- bytting av ytterdører / låssystem (ikke høyt prioritert)

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 31.03.2026

Resultatregnskap for Struerveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 959 984	1 671 840	1 959 800	1 978 500
Innkrevde kostnader finans		746 064	748 224	746 200	727 500
Sum inntekter		**2 706 048**	**2 420 064**	**2 706 000**	**2 706 000**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	63 168	42 112	61 600	63 500
Styrehonorar	2	50 000	44 000	50 000	51 500
Arbeidsgiveravgift og pensjon		15 950	12 138	15 300	16 300
Revisjonshonorar	3	5 250	5 000	5 200	5 400
Forretningsførerhonorar		100 410	98 442	100 400	102 900
Renhold		37 077	55 173	30 000	34 500
Drift og vedlikehold	4	431 665	132 427	430 000	460 000
TV/internett		281 889	251 361	265 000	287 000
Forsikringer		132 678	109 674	128 500	148 600
Kommunale avgifter		469 684	508 962	606 500	526 000
Eiendomsskatt		108 247	108 247	108 300	108 300
Kostnader strøm, energi		132 673	116 994	130 000	137 000
Andre driftskostnader	5	46 566	95 732	33 000	32 800
Sum kostnader		**1 875 258**	**1 580 263**	**1 963 800**	**1 973 800**
Driftsresultat		**830 790**	**839 801**	**742 200**	**732 200**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		11 724	10 549	0	0
Renteinntekter		71 515	68 795	0	0
Rentekostnader		349 229	380 117	354 700	303 100
Sum finansielle poster		**-265 990**	**-300 773**	**-354 700**	**-303 100**
Resultat		**564 801**	**539 028**	**387 500**	**429 100**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		564 801	539 028	0	0

Balanse for Struerveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9, 10	4 444 651	4 444 651
Sum anleggsmidler		**4 444 651**	**4 444 651**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	11 204
Andre fordringer	7	214 207	196 400
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 924 295	1 743 679
Konto for skattetrekk-bundne midler		503	997
Sum omløpsmidler		**2 139 006**	**1 952 281**
SUM EIENDELER		**6 583 656**	**6 396 931**

Vedlegg

Balanse for Struerveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		215 609	-349 191
Sum egenkapital	**8**	**219 209**	**-345 591**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 063 414	6 453 889
Borettsinnskudd	10	144 000	144 000
Sum langsiktig gjeld		**6 207 414**	**6 597 889**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 815	136 660
Skyldig off. myndigheter		2 773	2 947
Påløpte renter		1 678	514
Annen kortsiktig gjeld	11	6 768	4 512
Sum kortsiktig gjeld		**157 033**	**144 633**
Sum gjeld		**6 364 447**	**6 742 522**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 583 656**	**6 396 931**

Struerveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Geir Arne Johansen Styreleder	Liv-Marit Nordli Styremedlem	Fred Thomas Olsen Styremedlem

Lag nr: 4. Struerveien Borettslag Org. nr. 948 474 034

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.	**1 807 647**	**1 633 830**
Endring disponible midler		
Årets resultat	564 801	539 028
Avdrag lån	-390 476	-365 210
Årets endring av disponible midler	**174 325**	**173 818**
Disponible midler	**1 981 972**	**1 807 647**

Omløpsmidler	2 139 006	1 952 281
Kortsiktig gjeld	-157 033	-144 633
Disponible midler	**1 981 972**	**1 807 647**

Vedlegg

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	56 400	37 600
5092 Feriepenger	6 768	4 512
Sum	**63 168**	**42 112**

Borettslaget har en renholder som fast ansatt. Antall årsverk: 0,1. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	371 069	85 271
6603 Vedlikehold uteområde	60 596	47 157
Sum	**431 665**	**132 427**

Vedlikehold bygning: Innkjøp og montering av verandadører, utskiftning av dører, bytting av vinduer, innkjøp av brannslukkingsapparater, serviceavtale brannvern, innkjøp og montering av utebelysning, bytting av jordfeilbryter, sikring av søppelkasser og bytting av låssylinder.
Vedlikehold uteområde: Gressklipping, ferdigstilling av fuglesikring på piper og diverse arbeider på uteområde.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Leie Container	13 083	11 957
6500 Verktøy og redskap	0	24 064
6550 Driftsmateriell	6 469	504
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	750
6725 Juridisk rådgivning	13 494	47 626
6860 Kurs og konferanser	500	1 000
7090 Driftskostn. traktor;maskin	574	0
7400 Kontingent	2 735	2 726
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 926	1 815
7771 Diverse purregebyr og renter	267	-222
7790 Andre driftskostnader	5 644	3 637
Sum	**46 566**	**95 732**

Konto 7790 Andre driftskostnader: Servering på generalforsamling, innkjøp av grill til fellesområdet og innkjøp av mat til sommerfest.

Lag nr: 4 Struerveien Borettslag

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1953	1 221 447
Påkost og modernisering	3 223 204
Bokført verdi 31.12.	**4 444 651**

Tomt gnr. 1 bnr. 2291 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 1953.Tomt inngår i kostpris bygninger.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	214 207	196 400
Sum	**214 207**	**196 400**

Note 8 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-345 591	-884 619
Årets resultat	564 801	539 028
Egenkapital 31.12.	**219 209**	**-345 591**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12134280504**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	9 652 338
Lånesaldo 01.01:	6 453 889
Avdrag i perioden:	390 476
Lånesaldo 31.12:	**6 063 414**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	168 428	6 063 408

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1953 kr 144 000.

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

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	6 768	4 512
Sum	**6 768**	**4 512**

Resultat og balanse med noter for Struerveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Struerveien Borettslag

Styreleder	Geir Arne Johansen (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Liv-Marit Nordli (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Fred Thomas Olsen (sign.)	19.03.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Struerveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Struerveien Borettslag som viser et overskudd på kr 564 801. 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.

SOLHØI REVISJON AS

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, 22. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Struerveien Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Alvimhaugen barneskole, biblioteket.

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: 10
Antall fullmakter: 2
Antall stemmer: 12

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 2

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Fred Thomas Olsen og Maria Walle

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

4.1 Sak fra styret: Tv og internett tjenester

Fellesavtaler som inkluderer TV-pakker er kostbare, og mange beboere benytter nå strømmetjenester eller andre løsninger. Ved å la hver beboer velge TV-løsning selv kan borettslaget redusere kostnader, samtidig som alle beholder full valgfrihet.

Borettslaget inngår i fremtiden kun fellesavtale om bredbånd/internett.
Den enkelte beboer står fritt til selv å velge leverandør av TV-tjenester.

Styret drøftet dette på styremøte 16. mars og har landet på at dette forslaget ønskes stemt over på Generalforsamlingen.
Dette begrunnes med at tiltaket vil påvirke alle andelseiere, og derfor må flertallet få bestemme dette.

Vedtak:

Styret bes innhente tilbud på internett alene, samt utrede mulige kostnadsbesparelser ved å avslutte felles TV-avtale.

4.2 Sak fra styret: Etablering av ladeinfrastruktur for elbil på borettslagets parkeringsplasser

Bakgrunn
Behovet for elbillading øker blant beboere, og tilgang til trygg og framtidsrettet ladeinfrastruktur er i dag et viktig bomiljøtiltak. Flere borettslag har valgt løsninger der felles infrastruktur etableres, mens den enkelte beboer betaler for egen lader og forbruk.

Forslag
Det foreslås at borettslaget utreder muligheten for å etablere et felles ladeanlegg for elbil, der:

- det legges til rette for ladere på hver enkelt parkeringsplass
- et eksternt leverandørselskap står for prosjektering, etablering, drift og eventuell finansiering av infrastrukturen
- den enkelte beboer selv kan kjøpe eller leie egen ladeboks
- lading skjer via individuelt abonnement, slik at kostnader bæres av brukerne og ikke fellesskapet

Formålet er å få en løsning som er:

- teknisk trygg og skalerbar
- økonomisk forutsigbar for borettslaget
- rettferdig for både beboere med og uten elbil

Styret drøftet dette på styremøte 16. mars og vår instilling er at dette må flertallet bestemme hvilken løsning det skal arbeides videre med og derfor ønskes dette stemt over på Generalforsamlingen.
Både styreleder Geir Johansen og styremedlem Liv-Marit Nordli vil kunne informere de fremmøte delegater om 2 ulike løsninger.

Vedtak:
Generalforsamlingen ber styret utrede og innhente tilbud på etablering av felles ladeinfrastruktur for elbil i borettslaget, basert på ekstern leverandør, individuell lader per parkeringsplass og abonnementsbasert betaling for brukere.

Styret bes legge frem forslag til løsning, kostnadsmodell og eventuell videre beslutning til beboere når tilbud foreligger. Evt i en ekstraordinær generalforsamling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:
Kr. 51 500,- til internfordeling

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Liv-Marit Nordli og Fred Thomas Olsen er på valg.

Liv-Marit Nordli stiller sitt verv til disposisjon og tar også gjenvalg.
Jørn Nicolaysen er mot kandidat

Fred Thomas Olsen tar gjenvalg.

Avholdt skriftlig avstemming mellom Liv-Marit Nordli og Jørn Nicolaysen.

10 stemmer for Jørn Nicolaysen og 1 stemme Liv-Marit Nordli, samt en blank stemme

Vedtak:
Valgt ble: Fred Thomas Olsen og Jørn Nicolaysen.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Maria Walle er på valg.

Maria Walle tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Maria Walle

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret ble valgt

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

Styreleder har vanligvis stilt seg til som delegat til dette, og stiller seg også tilgjengelig for valg til dette komme periode.

Både delegat og varadelegat velges på borettslagets generaforsamling.

Vedtak:
Delegat: Geir Arne Johansen

Varadelegat: Fred Thomas Nordli

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Struerveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

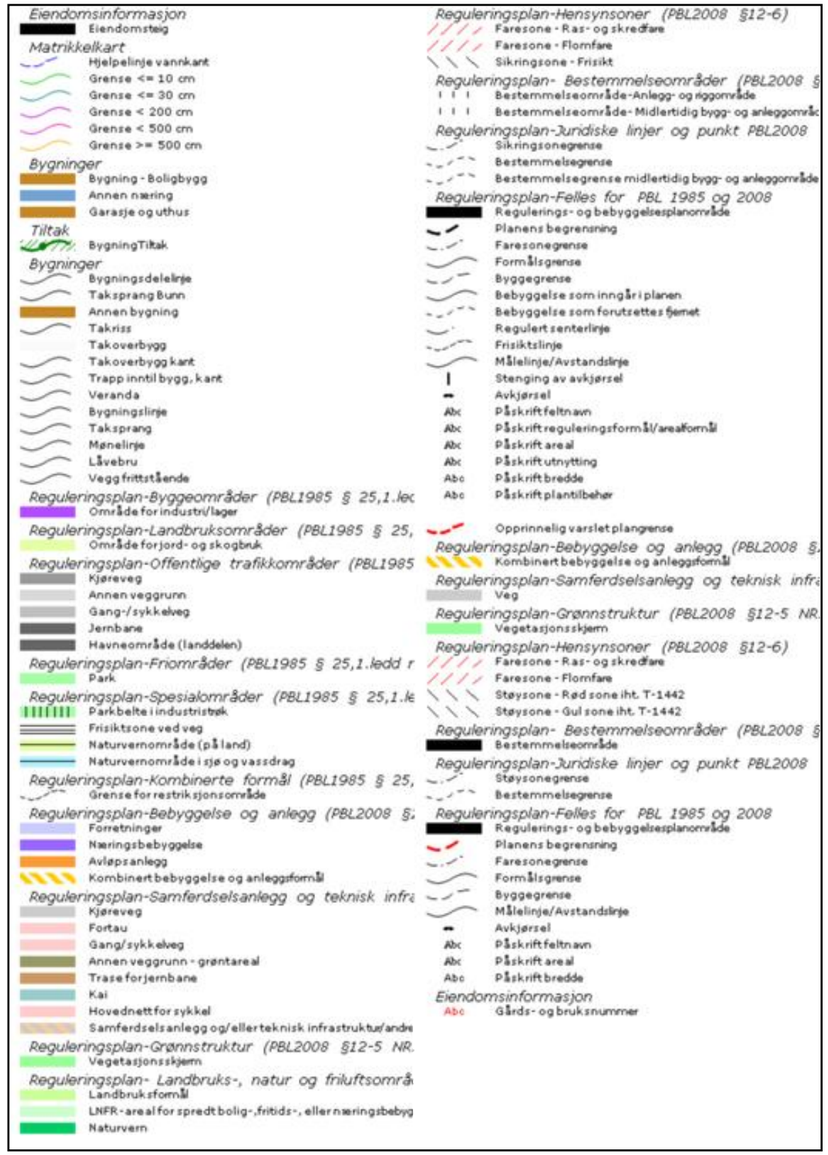
Møteleder	Lars Henning Stang (sign.)	13.04.2026
Sekretær	Lars Henning Stang (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Fred Thomas Olsen (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Maria Walle (sign.)	13.04.2026

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.11.2023 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



enova

Energiattest

Adresse	**Struerveien 7A, 1725 SARPSBORG**
Dato for energimerking	**02.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-378247**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**363391**
Gårdsnummer	**1**
Bruksnummer	**2303**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1954	**Leilighet**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
60,0 m²	**60,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Betong**
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
207,41

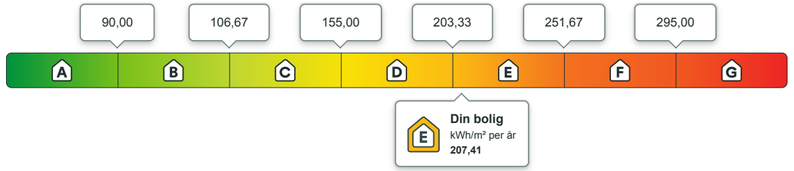
Struerveien 7A, 1725 SARPSBORG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 969,64	**216,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Struerveien 7A, 1725 SARPSBORG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Struerveien 7A, 1725 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Struerveien 9A, 1725 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 2291, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1710260298
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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, [!*!**department.email**!*!]