

PROAKTIV

Rekkehusleilighet over
tre plan beliggende på
ende

MÅKEVEIEN 2A





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



BREVIK

Rekkehusleilighet over tre plan beliggende på ende - Parkering -
Sentralt - Barnevennlig!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Måkeveien 2A, 1711 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 2087, bnr. 6, andelsnr. 36, org.nummer 948738937 i Terneveien Borettslag

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 621.263,-

Totalpris: 2.931.253,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1962

Rom/soverom: 5/2

BRA: 113 m²

BRA-i: 108 m²

Garasje/Parkering: Iflg styreleder så medfølger 2 parkeringsplasser pr enhet.

Tomt: 21707.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.909,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgift, forretningsførsel, tv/internett, byggforsikring, drift og vedlikehold.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	23	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
34	132		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **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 Johannessen 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 fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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

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



BREVIK

Kommune: Sarpsborg / Område: Brevik

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

Beliggenhet

Leiligheten i Måkeveien 2A har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde i Sarpsborg. Området kjennetegnes av rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og en god balanse mellom bynærhet og naturskjønne kvaliteter. Her bor man skjermet til, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til flere dagligvarebutikker, barnehager og skoler i ulike trinn, noe som gjør området særlig godt egnet for barnefamilier. Det er også gode kollektivforbindelser i nærheten, som gir enkel tilgang til Sarpsborg sentrum og omkringliggende områder.

Sarpsborg sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og byr på et variert tilbud av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

STOPP kjøpesenter Linje 130	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

DAGLIGVARE

Spar Tune	5 min
Coop Extra Tune Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Stopp Tune	6 min
Apotek 1 Stopp Tune	6 min

SPORT

Kruseløkka ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.3 km
Klokkerjordet balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
SATS Tunejordet	8 min
Actic Sarpsborg	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stopp Tune Senter, Sarpsborg	6 min
Extra og Obs Bygg Tune	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Her finner man blant annet kjøpesentre, treningssentre, restauranter og kaféer, samt kino og andre fritidsaktiviteter.

For den som setter pris på friluftsliv, er det flere flotte turområder i nærheten. Området gir enkel tilgang til både skog og mark, med fine turstier, lysløyper og rekreasjonsområder som kan benyttes året rundt. Dette gir gode muligheter for en aktiv livsstil i naturskjønne omgivelser.



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



Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer det praktiske med det idylliske, samt med nærhet til både byliv og natur.

Bebyggelse

Området består av blanding med rekkehus, blokk - og eneboligbebyggelse.

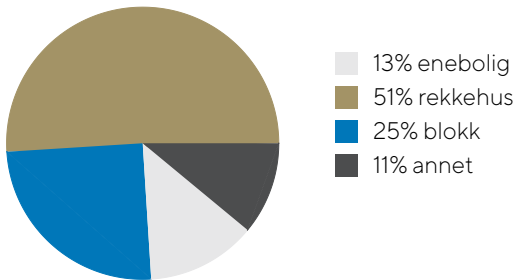
Adkomst

Kjør Fv 109 ut av Sarpsborg sentrum, ta av mot Sparta Amfi i første rundkjøring. Kjør over jernbanen og ta første til høyre inn Statsminister Kolstads vei. Følg veien ca. 500 meter og ta til venstre inn Måkeveien. Eiendommen er så straks beliggende på venstre hånd.

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

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	16 min 1.4 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	16 min 1.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	11 min 6.2 km

BARNEHAGER

Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	5 min 0.5 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.9 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år) 75 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL MÅKEVEIEN 2A

Vi starter utendørs...

Parkering

Iflg styreleder så medfølger 2 parkeringsplasser pr enhet.

Tomtestørrelse

21707 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, prydbusker og trær. Borettslaget har egen lekeplass og det er gruslagte biloppstillingsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehuset er oppført over to etasjer med kjeller, med byggeår 1962. Bygningen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner, i tråd med byggemåten som var vanlig for byggeperioden.

Boligen er fundamentert på en støpt og isolert betongsåle. Informasjon om grunnmur er en del av fundamentbeskrivelsen.

Dreneringen er av ukjent type, men det er opplyst om at det er gjort endringer eller utbedringer i senere tid. Drenssystemet er antatt å være fra byggeåret, og materialvalget er ikke mulig å konstatere ettersom det er skjult i grunnen.

Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk fra byggeåret. Utvendig er boligen kledd med liggende, overflatebehandlet trepanel, samt enkelte pussede plater.

Takkonstruksjonen er lukket, og taket er tekket med takshingel.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillene i boligen har gulv med belegg, laminat og fliser. Det er registrert en høydeforskjell i gulvet mot grunn.

Vinduer har isolerglass i treramme og er overflatebehandlet. Ytterdøren er i tre, og verandadøren er i tre med isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en terrasse oppført i trekonstruksjoner. Eiendommen har også en utvendig tretrapp.

En bod er oppført i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Dører
Avvik: • Det er avvik:
Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

- Innvendig - Overflater
Avvik: • Det er avvik:
Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: • Det er avvik:
Det er avvik på trapp etter dagens standard. Mangler håndløper.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: • Det er avvik:
Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er avvik:
Tilstand med tanke på alder.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater Gulv
Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv.
Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er avvik:
Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Ventilasjon
Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: • Det er avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe svertesopp i fuge.

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

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• 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.

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

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

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygningssakskyndig
Sigurd Grydeland (befaringsdato: Mandag, 13. april 2026)



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold Rekkehusleilighet over 2 plan og kjeller som inneholder:	Bod
1. Etasje: Entré, soverom, stue, kjøkken og trapperom	Bruksareal: 1. etasje BRA-e: 5 kvm Total BRA: 5 kvm
2. Etasje: Trapperom, stue og soverom	Rekkehus 100
Kjeller: Trapperom, stue og bad	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.
Det medfølger også en utvendig bod.	
Areal Rekkehus	Standard Lys rekkehusleilighet beliggende på ende. Leiligheten har enkel standard og går over tre plan.
Bruksareal: Underetasje BRA-i: 33 kvm Total BRA: 33 kvm	Vi går inn i boligens 1. etasje via en stor og skjermet terrasse, med god plass til utemøbler. Her kan gode sommerkvelder nytes. En liten entre og videre til stue. Stuen er lys og det er skyvedør fra stue og ut til terrassen. Det er vedovn i stuen.
1. etasje BRA-i: 36 kvm Total BRA: 36 kvm	Kjøkken har enkel lys innredning med laminat benkeplate. Det er godt med skaplass. Kjøkkenventilator med avtrekk og det er lagt opp til frittstående hvitevarer.
2. etasje BRA-i: 39 kvm Total BRA: 39 kvm	Videre er det ett soverom i denne etasjen.
Terrasse- og balkongareal: 1. etasje: 17 kvm	



Vi tar trappen opp til 2. etasje hvor det er et stort lyst oppholdsrom og ett soverom.

I kjeller er det flislagt bad som innehar servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er også installert skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert på badet og det er varmekabler i gulvet.

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert vegg.

Boligens rom er har belegg, laminat og fliser på gulv. Vegger er med malte plater, malt strie og fliser. Himling har malte plater

Det er ny drenering og kjeller- isolasjon og separert VA system på alle enheter.

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med panelovner, vedovn og varmekabel.

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



STUE

Stuen er lys og det er skyvedør fra stue og ut til terrassen. Det er vedovn i stuen.



KJØKKEN

Kjøkken har enkel lys innredning med laminat benkeplate. Det er godt med skapplass. Kjøkkenventilator med avtrekk og det er lagt opp til frittstående hvitevarer.

SOVEROM

Det er ett soverom i 1. etasje



STUE

Det er et stort lyst oppholdsrom i 2. etasje



SOVEROM

Det er også ett soverom i 2. etasje



BAD

I kjeller er det flislagt bad som innehar servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

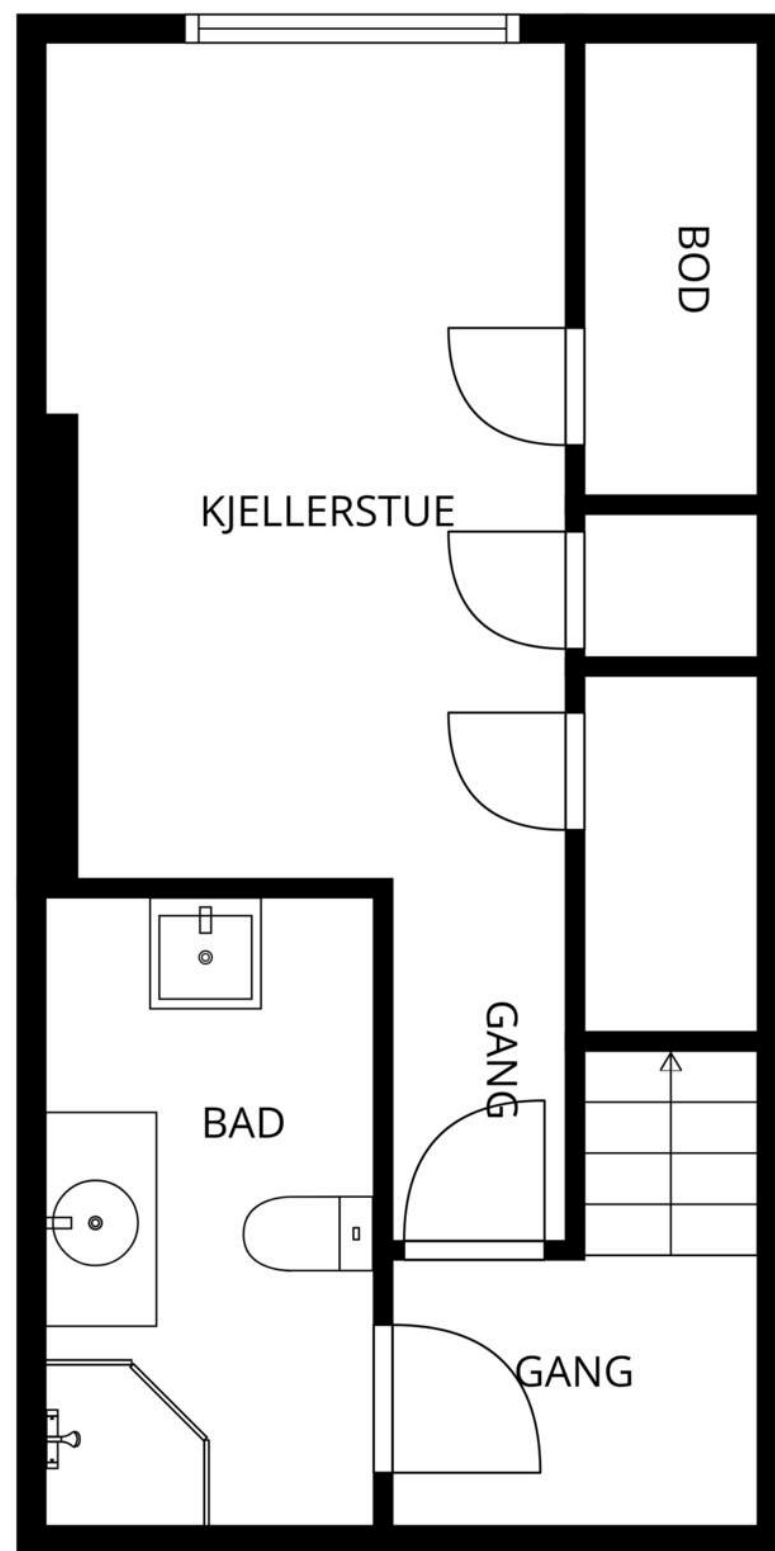
Det er også installert skyllekum og opplegg til vaskemaskin.



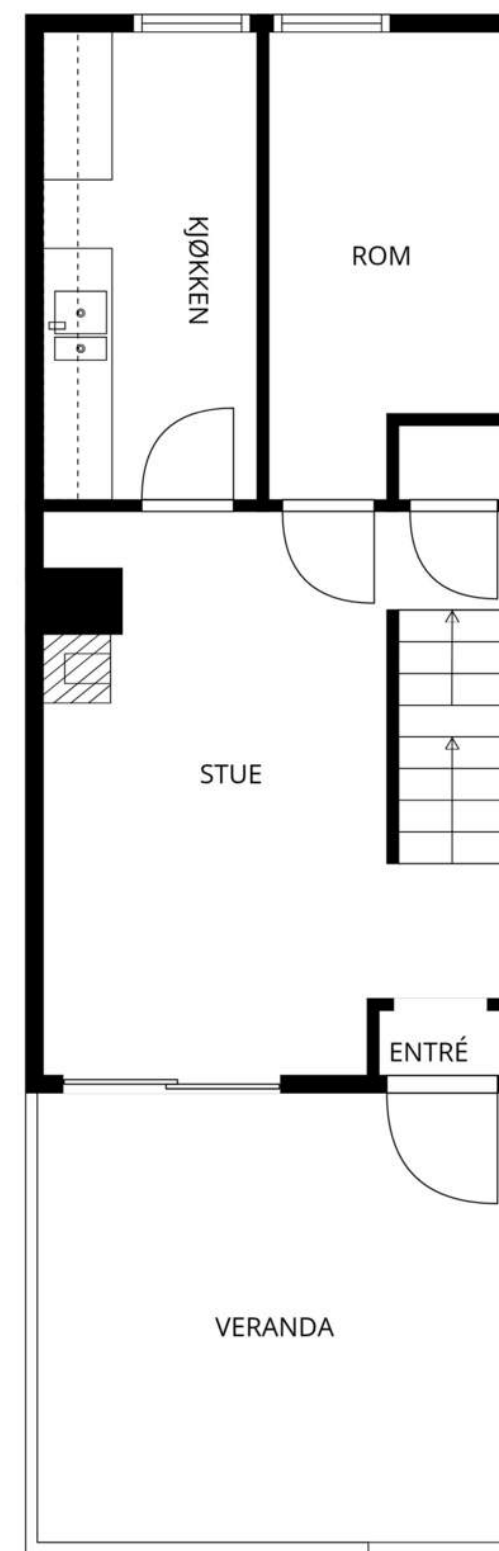
KJELLERSTUE

PLANTEGNINGER





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



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

Terneveien Borettslag (org.nr. 948 738 937) er et etablert borettslag i Sarpsborg kommune, organisert som et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, samt å forvalte og drifte eiendommen på vegne av fellesskapet.

Borettslaget ble stiftet 26. mai 1978 og registrert i Foretaksregisteret i 1995. Det er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, som ivaretar forretningsførsel og regnskapsfunksjoner, noe som er vanlig for borettslag i området og bidrar til profesjonell drift og forvaltning.

Borettslaget har sin forretningsadresse i St. Marie gate i Sarpsborg, og består av boliger organisert som andeler. Som andelseier eier man en ideell andel i borettslaget som gir eksklusiv bruksrett til egen bolig, samtidig som drift, vedlikehold og felleskostnader håndteres i fellesskap gjennom laget.

Styret velges blant beboerne og har ansvar for den daglige oppfølgingen av borettslaget, inkludert vedlikehold, økonomi og utvikling av bomiljøet.

Økonomisk sett viser tilgjengelige regnskapstall at borettslaget har ordinær drift med inntekter fra felleskostnader, men også høy gjeld og negativ egenkapital, noe som kan være knyttet til vedlikeholdsprosjekter eller langsiktig finansiering – forhold som er viktig å vurdere nærmere ved kjøp av andel.

Kort oppsummert: Terneveien Borettslag er et veietablert borettslag med lang historikk, profesjonell forretningsførsel og en organisasjonsform som gir beboerne både trygghet og felles ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen.

Felleskostnader pr. mnd
7.909,-

Felleskostnader inkluderer
renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgift, forretningsførsel, tv/internett, byggforsikring, drift og vedlikehold.

Andel fellesgjeld
621.263,- per onsdag, 8. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16366680970, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 08.04.2026: 27 523 250
Andel av saldo: 459 106
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2052)

Lånenummer: 16368187333, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 08.04.2026: 3 983 836
Andel av saldo: 66 453
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Lånenummer: 15160811258, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 08.04.2026: 5 737 472
Andel av saldo: 95 705
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2055)

Andel fellesformue

108.425,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets ordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer87373666

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.

Info formuesverdi

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

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

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

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

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 budgivning.

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

• Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.
Tegninger anbefales innhentet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Tegninger anbefales innhentet.

Rentekostnader fellesgjeld

2.610,-

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. [burrettslagslova § 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, 6. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 300 000,00 (Prisantydning)
621 263,00 (Andel av fellesgjeld)

2 921 263,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

2 922 353,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 931 253,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering 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 overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Etter satser fra Sarpsborg kommune.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave
10.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 2087, bnr. 6, fnr. 5
- Andelsnummer 36

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 Rapportdato: 14.05.2026 Oppdragsnr.: 11411-3013 Eiendomsverdi ref nr: MJ6152
Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 2 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 3 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 4 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen varmes opp med panelovner, vedovn og varmekabel.

Felleskostnader er på 7909,- pr mnd.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

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

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med takshingel.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet. Noe pussede plater.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 17m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Utvendig tretrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens rom er preget av belegg / laminat og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater, malt strie og fliser.
Himling er med malte plater
Mursteinspipe med vedovn
Det er tatt hull i vegg

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

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Ukjent membran / tettesjikt.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap,

wc , skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er tatt hull i vegg
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 15,6%

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert vegg.
Vvb på ca 200l plasert på
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er felles arealer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.
Tegninger anbefales innhentet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.
Tegninger anbefales innhentet.

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 5 av 25

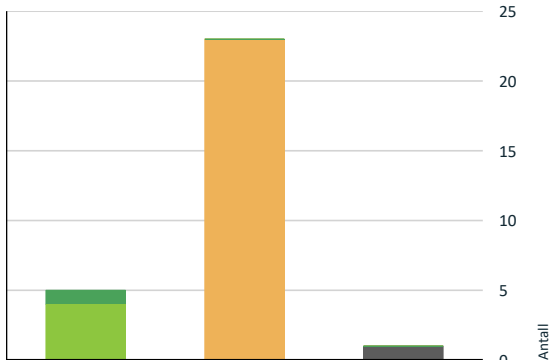
Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 6 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 7 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Boligens energimerking



Beskrivelse

Det foreligger energimerking datert 14.05.2026

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 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.

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 8 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1962

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med takshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet. Noe pussede plater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

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

Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 9 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- 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, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av belegg / laminat og fliser på gulv. Vegger er med malte plater, malt strie og fliser. Himling er med malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Overvåk tilstand og iverksett tiltak etter avdekket avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand og hold underetasjen godt ventilert. En konsekvens av fukt i yttervegg er at det kan være følgeskader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik på trapp etter dagens standard. Mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

For å hindre fallulykker er håndløpere og rekkverk et av de viktigste virkemidlene: Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen. En konsekvens av å ikke ha dette på plass er at man kan skli og forårsake en fallulykke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- 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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Ukjent membran / tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tilstand.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc , skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Slitasje og funksjonalitet:

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

Fuktproblemer:

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

Estetik:

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

KJELLER > BAD

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med
hammerелеktrode med en fuktprosent på 15,6%

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt
vaskeikum med et håndgrep blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskikum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Tildstand settes med tanke på alder. Noe brukslitasje med stedvise
merker. Noe svertesopp i fuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskikum.

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av
tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og
standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre
til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal.
Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser
eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og
sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet
og hvor godt det er vedlikeholdt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og
sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering
dersom den ikke lenger fungerer optimalt. Ventilator har en alder som
tilsier at den trenger vedlikehold / utskifting innen rimlig tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved
anlegget.

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

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved
anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle
rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til
dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vvb på ca 200l plassert på

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg for og avdekke eventuelle feil og mangler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering. Det er gjort endringer / utbedring av drenering i sener tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur. Det er registrert fukt i kjelleryttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

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

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

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):

ofte 20–40 år

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Bygninger på eiendommen

Bod		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse
Bod er oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi	
108 m ² /108 m ²	Kr 2 300 000	
<i>Rekkehus:</i> Entré, 2 Soverom, 3 Stuer, Kjøkken, 3 Trapperom, Bad	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt	
<i>Andre bygg:</i> Bod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 5 m ²	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>		
Teknisk verdi andelsbolig	Markedsverdi uten fradrag	
Kr 3 000 000	2 800 000	
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Tillegg for andel fellesformue	+ 108 425
	Fradrag for andel felles gjeld	- 621 263
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.		
	Konklusjon markedsverdi	
	2 300 000	

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

Sammenlignbare salg

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 430 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 400 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 400 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomtverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

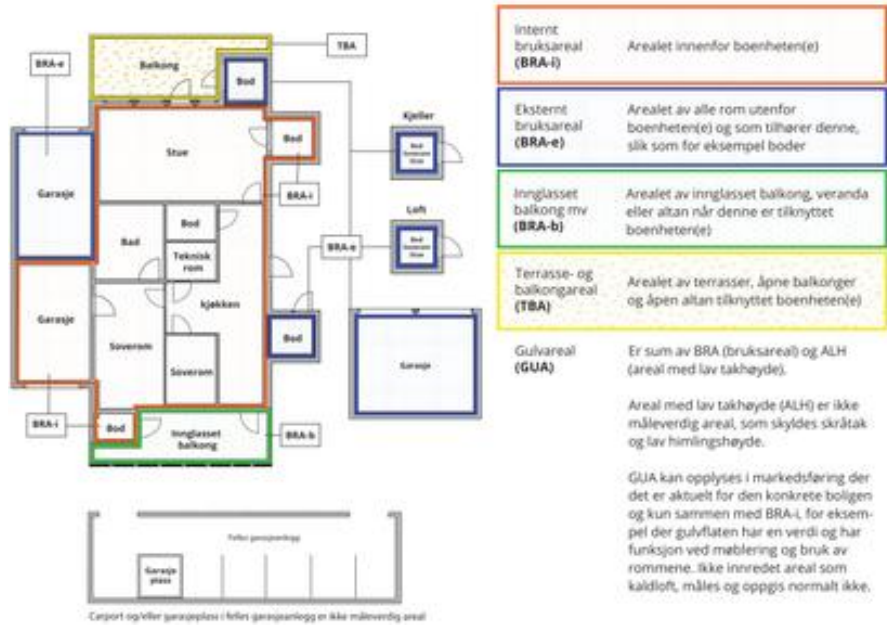
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	36			36	17
2.Etasje	39			39	
Kjeller	33			33	
SUM	108				17
SUM BRA	108				

Romfordeling

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

Kommentar

100

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Tegninger anbefales innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 20 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Tegninger anbefales innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2087	6	5	0	21707.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Måkeveien 2 A							
Hjemmelshaver			Terneveien Borettslag				

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TERNEVEIEN BORETTSLAG	948738937			Sarpsborg Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
36	108 425	31.12.2025	621 263	08.04.2026

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

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.

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 21 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 22 av 25

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 23 av 25

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal et måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 24 av 25

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MJ6152>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Måkeveien 2 A, 1711 SARPSBORG
Gnr 2087 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 11411-3013

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 25 av 25

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 08.04.26

Side 1 av 2

Terneveien Borettslag		Vår ref.:	19/36
Måkeveien 2 A		Type:	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG		Eiere:	Sarpsborg Kommune
Organisasjonsnr:	948 738 937	Andelsnr:	36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:		7 909
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter	2 610
	Felleskostnader - 1	4 397
	Avdrag	902
Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet		

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	621 263	Gjeld siste årsoppg.:	631 562
Klient ajourf. lån:	37 244 558,01	Klient gj. s. årsoppg.:	37 863 090

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366680970, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 08.04.2026: 27 523 250

Andel av saldo: 459 106

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2052)

Lånenummer: 16368187333, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 08.04.2026: 3 983 836

Andel av saldo: 66 453

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Lånenummer: 15160811258, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 08.04.2026: 5 737 472

Andel av saldo: 95 705

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Krogfoss

Adresse: Høkveien 7 D

Postnr/-sted: 1711 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 92061250

E-post: terneveien.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	631 562	Andre inntekter:	3 712
Annen formue:	108 425	Utgifter:	31 483	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	9 750	
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	36

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 08.04.26

Side 2 av 2

Terneveien Borettslag		Vår ref.:	19/36
Måkeveien 2 A		Type:	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG		Eiere:	Sarpsborg Kommune
Organisasjonsnr:	948 738 937		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962		
Gårds/bruksnr:	2087/6/5		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	21783
Årlig festeavgift:	45 285,00		
Avg. reguleres:	01.10.2029		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87373666
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.1962	Første innflytting:	01.08.1962
Etasje:	2 plan	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		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

ORDENSREGLER TERNEVEIEN BORETTSLAG

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

1. RO

- (1) Det skal være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700 på hverdager og kl 2300 til kl 0900 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl 2300.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

- (2) Etter kl 2100 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

- (3) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på søndager og helligdager samt Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften.

På hverdager kan slikt arbeid utføres mellom kl 0700 til kl 2000.

2. ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL - SNØMÅKING MV.

- (1) Andelseier har ansvaret for snømåking og strøing fra inngangsparti til felles adkomstvei.(tilgang til inngangspartiet)
- (2) Andelseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse
- (3) Ved behandling av terrassegulv skal oljebeis benyttes. Ved maling av terrasserekkverk skal det benyttes samme farge som borettslagets bygninger. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.

3. BRUK AV FELLESAREAL FOR OPPBEVARING

- (1) Det er ikke tillat å benytte fellesarealet til oppbevaring av ved, søppel og skrot.

4. REDSKAPSOD

- (1) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod tilhørende den enkelte bolig.
- (2) Det skal ikke lagres ting som forhindrer vedlikehold på utsiden av bod, eller som påfører hyppigere vedlikehold, som f.eks. ved. Ved lagring av ved, må vegg bak beskyttes ved f.eks. knotteplast og klaring fra vegg. Ved vedlikehold må andelseier være ansvarlig for å fjerne dette.

5. KJØRING OG PARKERING

- (1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området
- (2) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (3) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 - meter.

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

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

- (5) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her.

6. DYREHOLD

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

- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun to dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

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

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

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

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

e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær. (gjelder ikke dyr som utelukkende holdes inne.)

f) Alle katter skal kastreres/steriliseres. (gjelder ikke dyr som utelukkende holdes inne.)

g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 8.

h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

7. KILDESORTERING/SØPPEL

- 1) Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

a) Søppelkasser må ikke overfylles grunnet fare for rotteplager.

b) Matavfall skal kastes i egne matavfallsposer og kastes i matavfallsbeholdere.

c) Plast skal sorteres og kastes i egen beholder for plast.

- d) Glass og metallbokser skal sorteres og legges i egen beholder for glass og metall.
- e) Papp og papir må flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass og kastes i egen beholder for papp og papir.
- 2) Bunn propp i søppelkasser må ikke fjernes.
- 3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler o.l. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

8. ANNET

- (1) Andelseier skal sørge for at:
 - (a) boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
 - (b) vinduer i kjeller holdes lukket om vinteren slik at vannrør ikke fryser
 - (c) vannrør i hagekranene tømmes hver høst.
 - (e) opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann
 - (f) særareal inklusive terrasse/platting ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt)
- (2) De andelseiere som har utekran tilknyttet sin bolig plikter å sørge for å stenge og holde disse stengt mellom 1. oktober og 1. april.
- (3) Vanning i boligens hage skal kun finne sted i henhold til kommunale bestemmelser

9. MATING AV DYR M.V.

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

10. BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV SÆRAREAL

- (1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.
- (2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.
- (3) Hekker må settes opp og vedlikeholdes i overenstemmelse med bestemmelser om dette i borettslagets vedtekter
- (4) All beplantning skal ha en minimumsavstand til husvegg, veranda, bod og gjerder på 50cm.
- (4) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte

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

Beplantning må ikke under noen tilfelle overstige 1,85 meter

- (4) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

11. REGLER FOR UTBYGGING OG OPPSETT AV

- (1) Regler for utbygging og oppsett av parabolantennner o.l er fastsatt i borettslagets vedtekter kap 6.
- (2) Oppsetting av varmepumper skal skje etter søknad til styret. Søknadsskjema fås av styret. Installasjonen skal følge leiligheten ved salg.

12. HENVENDELSER MV

- (1) Alle klager fremsettes skriftelig og stiles til styret.

Mail kan sendes til epost; terneveien.borettslag@gmail.com

- (2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordenes bestemmelser.

Sist endret av generalforsamlingen 01.04.2025



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

Vedtekter

for Terneveien borettslag org nr. 948738937

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 31.03.04
Vedtatt nye punkt 6 og 7 på generalforsamling den 15.06.17, påfølgende punkter har fått forskjøvet nummerering.
Endret punkt 5-1 (4), vedtatt nye punkt 5-2 til og med 5-6, påfølgende punkt har fått forskjøvet nummerering, vedtatt nye punkt 6-4 (1) (c), 6-4 (2) (c), 6-4 (3), 7-2 (1) (a) (ii), 7-2 (1) (b) (ii), 7-2 (1) (c) (i) på generalforsamling 22.11.17.
Nytt punkt 6-6 vedtatt på generalforsamling 03.05.18.
Vedtatt nytt punkt 6-7, samt endring av tekst punkt 6-1 (2), på generalforsamling 16.03.22
Vedtatt nytt punkt 6-8 på ekstraordinær generalforsamling 11.03.24
Vedtatt nytt punkt 5-8 på generalforsamling 04.04.24
Endring av punkt 5-2 (6), 6-4, 6-5, 7-2 (1) (a) og nytt punkt 6-9 vedtatt av generalforsamlingen 01.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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 forhandsvarsel 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



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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 karmen.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

(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.
Andelseier skal vedlikeholde ildsted og røykrør fram til foringsrør til pipeløp

(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 Plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

Andelseier forplikter seg til og holde boligens terrasse i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter kun plikt til å

- a) beise terrassegulv
- b) male terrasserekkverket og skillevegger

med sedvanemessig mellomrom i den farge som fremkommer av lagets ordensregler. Maling kan hentes i perioden mai og juni. Ellers må andelseier selv kjøpe inn maling. Fargekode mv fås ved henvendelse til styret.

5-3 Andelseiers rett til å gjennomførte forandringer i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

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

- a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller
- b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

- (i) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
- (ii) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (iii) elektriske og VVS arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
- (iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelig eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
- (v) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
- (vi) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(5) Dersom ildsted fjernes, plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav. Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging.

5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

Ansvar

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

5-5 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Andelseier har ansvar for snømåking og strøing fra inngangsdør til felles vei.

5-6 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 6 (evt også 7)

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak

5-7 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 unød

ig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-8 Lading av el-biler og plug-in hybrider i Terneveien borettslag.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere/beboere om å etablere ladepunkt for el-bil og plug-in hybrid på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunktet/ladestasjon, skal etableres på andelseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers egen andel/sikringsskap.
- Ved eventuell gjennomføring av ledninger i yttervegg, skal dette utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

- Ladepunktet bør ha mulighet for laststyring slik at maksimal ladestrøm kan begrenses.
- El. installatør må vurdere fare for overbelastning på grunn av samtidighet både i hver enkelt boenhet og for borettslaget samlet, hvis mange installerer ladepunkt og lader samtidig.
- Overspenningsvern bør installeres for å unngå skade på bil ved evt. lynnedslag og andre overspenninger.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.
- Medfører lading av elbil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen til borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av elbil og plug-in hybrider, kan styret kan trekke tilbake tillatelser.

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (Vedtatt 2017)

6-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, varmepumper, parabol

er eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, svømmebaseng, trampoliner m.v.

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

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

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

6-2 **Vilkår**

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

(i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.
I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(iii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(vi) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

(ix) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

6-3 **Gjennomførte forandringer**

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

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

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

6-4 **Gjerde rundt hage**

(1) Gjelder 4-manns rekkene, Høkveien 1, 3, 5, 7, Måkeveien 4 og 6.
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere i Terneveien borettslag om oppføring av hagegjerder for å gjerde inn den delen av en andelseiers hageareal som ikke er gjerdet inn gjennom borettslaget egne gjerder på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens lengde (foran og bak).



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

- b) På endeseksjonene kan inngjerdingen også omfatte det areal som er beskrevet i vedtektene punkt 7-2.
- c) alle gjerder skal trekkes inn til terrasse.
- d) gjerdet skal ha en maksimal høyde på 1 meter og skal være lik rekkverket på veranda med liggende bord (gjelder nye rekkverk f.o.m. 2025)
- e) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets gjerder. Fargekode fås ved henvendelse til styret.
- f) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde/rekkverk og farger som spesifiseres i punkt (e).
- g) andelseiere kan søke styret om å sette opp levegg ut mot fellesareal i stedet for gjerde. Maks høyde 1,8 meter.

2) Gjelder for 6-mannsrekkene, Statsminister Kolstads vei 54, Terneveien 2 og 4, Fasanveien 14 og 16, Måkeveien 2. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere i Terneveien borettslag om oppføring av hagegjerder for å gjerde inn den delen av en andelseiers hageareal som ikke er gjerdet inn gjennom borettslaget egne gjerder på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- a) Inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens lengde (foran og bak).
- b) alle gjerder skal trekkes inn til terrasse.
- c) gjerdet skal ha en maksimal høyde på 1 meter og skal være lik rekkverket på veranda med liggende bord.
- d) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets gjerder. Fargekode fås ved henvendelse til styret.
- e) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde/rekkverk og farger som spesifiseres i punkt (d).
- f) andelseiere kan søke styret om å sette opp levegg ut mot fellesareal i stedet for gjerde. Maks høyde 1,8 meter. Dette gjelder da endeseksjonene som har gjerde mot fellesareal.

6-5 Plattinger på særarealer til boliger i Terneveien borettslag

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om oppføring av terrasser og plattinger på særarealene til boligene på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- a) 6-mannsrekker – på område mellom veranda og boder



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

- b) 4-mannsrekker – på område mellom veranda og gjerde/levegg mot fellesareal/vei
- c) Se punkt 6-2 i forhold til vedlikehold og hvem som er ansvarlig for kostnaden for vedlikehold

6-6 Brannstiger (vedtatt 2018)

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om montering av brannstiger på boligene på de vilkår som følger av punkt 6-2

6-7 Varmepumper (vedtatt 2022)

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å installere varmepumper. Søknadsskjema fås av styret.

6-8 Vinduer i kjeller (vedtatt 2024)

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og evt. godkjenne nye skriftlige søknader fra andelseiere som ønsker å installere større vinduer og lyskasse på følgende vilkår:

Styret søker fasade- og bruksendring for tiltaket.
Beskrivelse av tiltaket: Fasade-og bruksendring for leiligheter i 6-mannsrekkene med lyskasse/lysgrav med innv. mål 232Lx80Bx50Hcm og 2 stk vinduer 99Hx89Bcm m/ 3-lags glass (innadslående) i kjeller.
Andelseier må stå for alle kostnader tilknyttet søknader og innstallering/utførelse av tiltaket.
Andelseier har det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av både lyskasse og vinduer, i henhold til pkt. 6-3.
Andelseier tegner egne avtaler med utførende entreprenør som fakturerer direkte til andelseier. Andelseier er ansvarlig for oppfølging opp mot entreprenør.
Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.
For øvrig regulerer vedtektenes kapittel 6 nærmere forhold rundt tiltaket.

6-9 Skillevegger/levegger mellom hager/særareal boliger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om oppføring av skillevegger/levegger mellom boliger på bakkeplan nedenfor verandaene på disse vilkår:

- a) 4-mannsrekker: mellom gjerde/hekk/levegger mot fellesareal og veranda.
- b) 6-mannsrekker: mellom boder og veranda, kun der andelseiere deler bodvegg. Der andelseiere deler inngang mellom boder, kan kun gjerder som nevnt i punkt 6-4, eller hekk settes opp. Man kan også velge å ha det åpent.
- c) Maks høyde skillevegg opp til toppbord rekkverk på veranda. Lik utseende som skillevegger på veranda, liggende tett vegg.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

- d) Det må også være enighet med nærmeste nabo om hva som velges og eventuelle kostnader må fordeles mellom andelseierne.
- e) Se punkt 6-2 hvor det står at andelseier forplikter seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold.

7. UTEAREAL MV (Vedtatt 2017)

7-1 Fellesareal

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

(2) Borettslagets fellesarealer er gjerdet inn. I 4 manns-boligene har leilighet b og c har port ut mot fellesareal

I 4-manns-boligene skal det være fri gjennomgang til fellesarealene
a) mellom 5d og 7a. Gangvei skal være minimum 1,5 meter bred.
b) på ende Høkveien 1 a, 2 a og 4 d (fra grense til endeseksjonenes særareal, se punkt 7-2 b (ii) og 7-2 a (ii).

7-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal.

(a) Andelseierne som bor i Måkeveien 4 og 6

(i) Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer, ut i max 6 meters lengde mot Høkveien

(ii) For endeseksjonene utgjør det eksklusive bruksarealet også et areal med en bredde tilsvarende boligens takutstikk (litt varierende størrelser).

b) Andelseierne som bor i Høkveien 1, 3, 5 og 7

(i) Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer, ut i max 5 meters lengde mot fellesarealer.

(ii) For endeseksjonene utgjør det eksklusive bruksarealet også et areal med en bredde tilsvarende boligens takutstikk (litt varierende størrelser).

c) Andelseiere som bor i Statsminister Kolstadsvei 54, Terneveien 2 og 4, Fasanveien 14 og 16 og Måkeveien 2.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

(i) Det felt som ligger mellom boligens terrasse og balkong. Arealet har en størrelse på ca 3,45 x 4,30 meter.

(2) Det er utarbeidet skissekart som vedlegges disse vedtekter.

7-3 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig

Nærmere regler for vedlikehold, beplanting m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

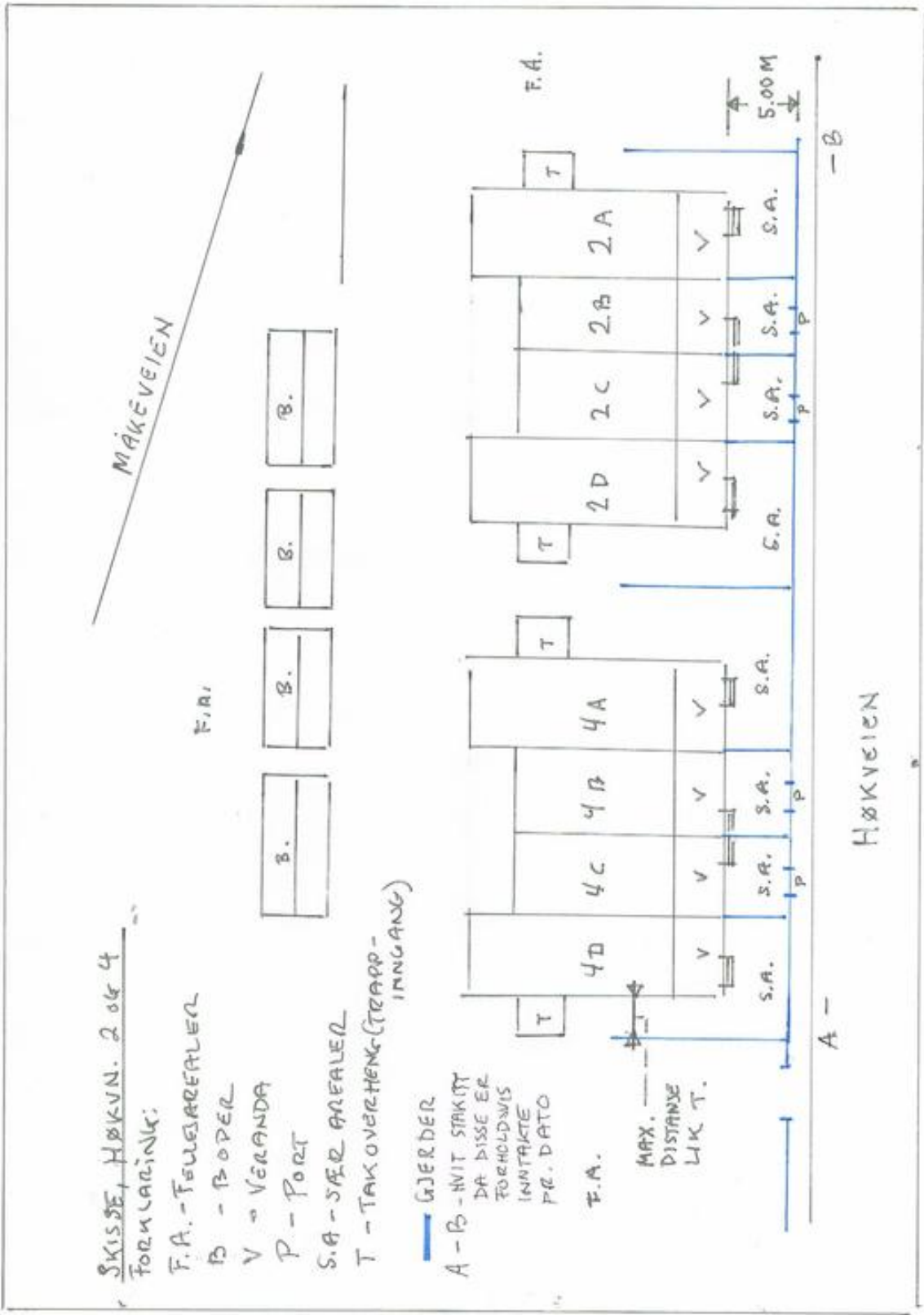
7-4 Borettslagets og beboeres rett til bruk

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

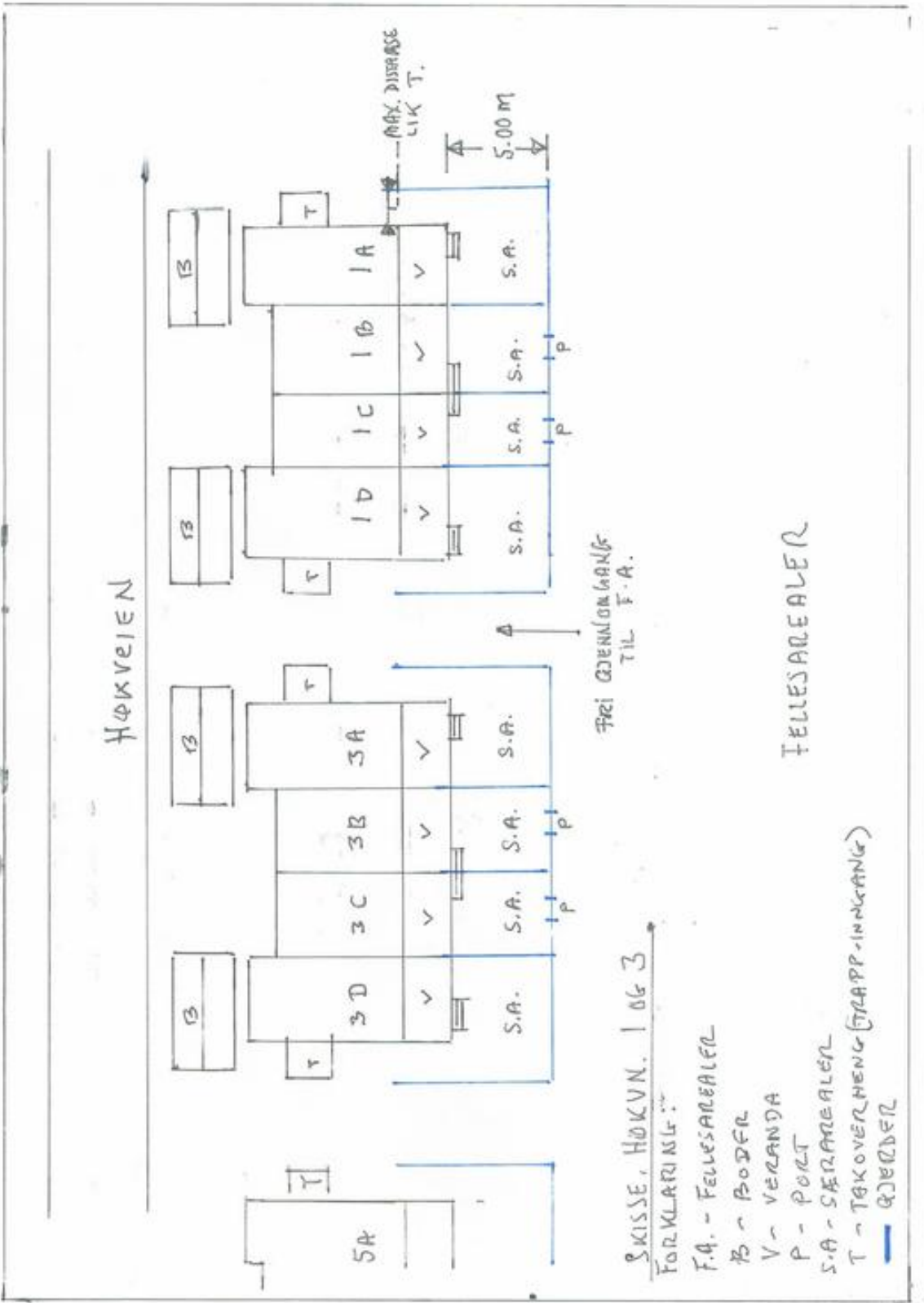
(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

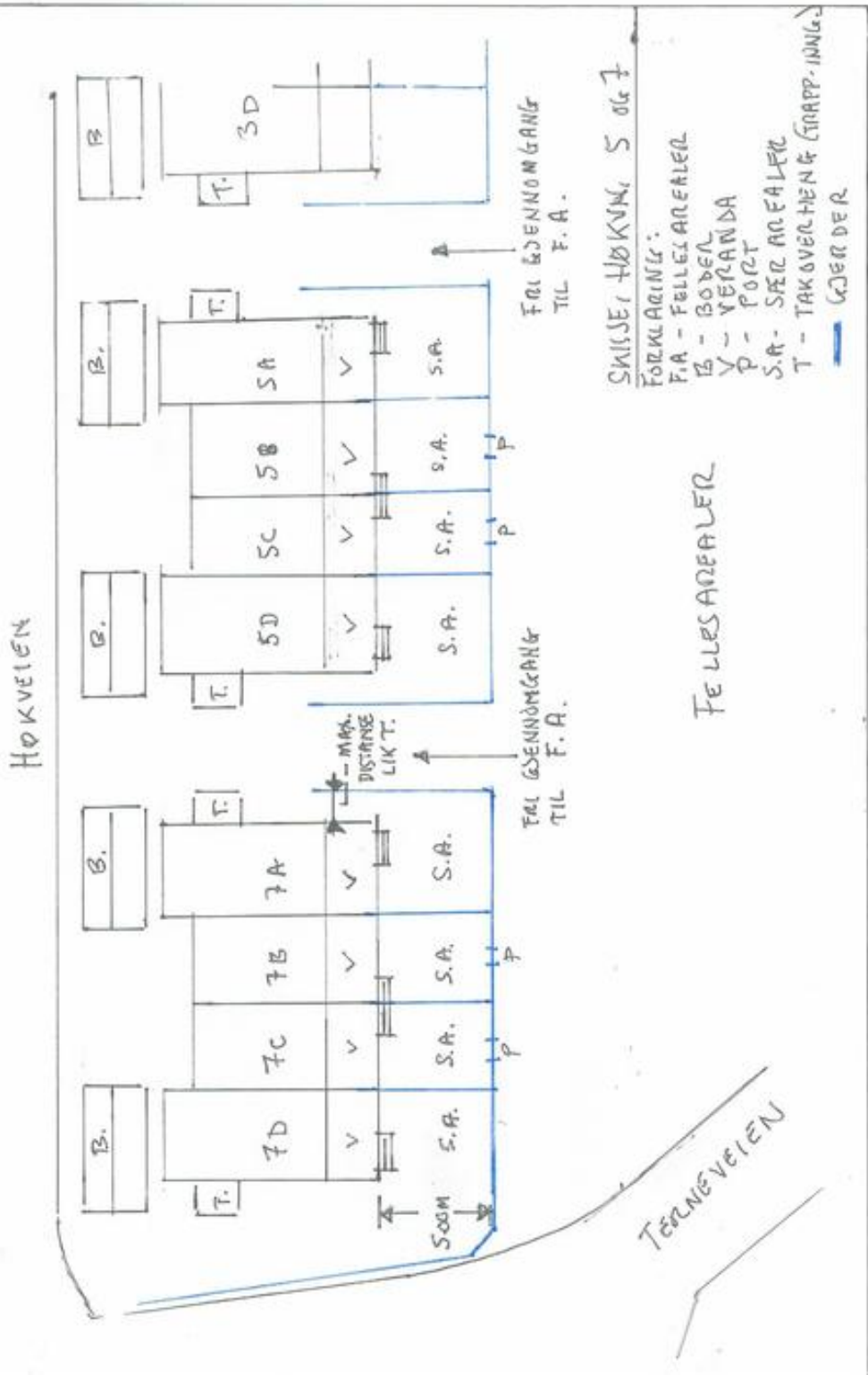


Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

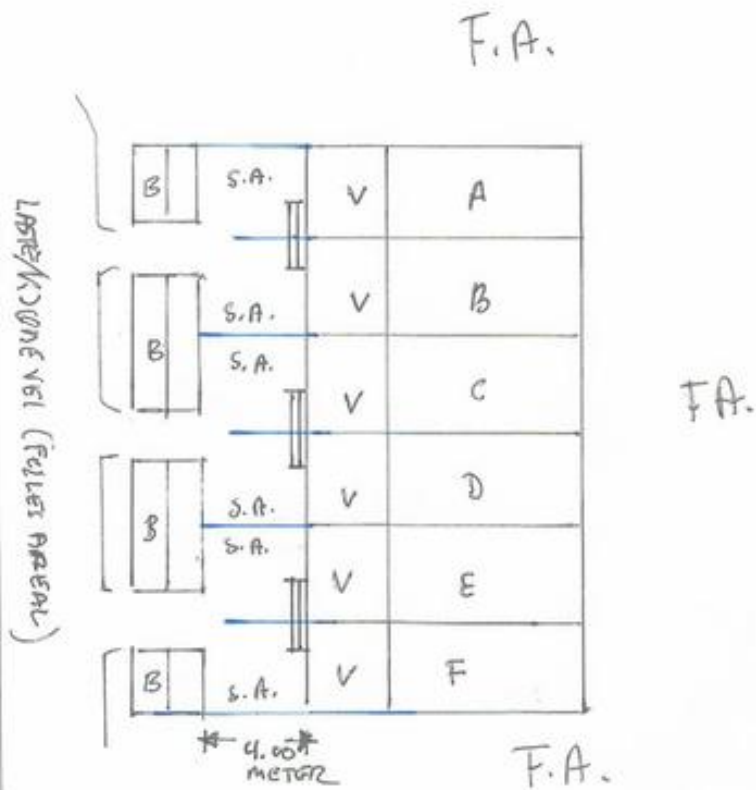




Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025



SKISSE, G-MANN'S REKKER

FORKLARING:

- F.A. - FELLESAREALER
- B - BODER
- V - VERANDA
- S.A. - SÆRAREALER
- GJERDER

* SÆRAREALER ER GITT
DA BOD LIGGER FORAN INNGANGS-
PARTI OG VERANDA ER DEL AV
HOVEDINNGANG I ALLE G-MANN'S-
BOLIGENE.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet



Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Terneveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 16.03.2026 kl. 18:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endring/flytting av vedtatt parkering - Måkeveien 2

4.2 Fra styret: Parkering Måkeveien 4 og 6

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

05.03.2026

Hilsen styret i Terneveien 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 Fra styret: Endring/flytting av vedtatt parkering - Måkeveien 2

Styret foreslår endring/flytting av de vedtatte parkeringsplassene for Måkeveien 2, godkjent på generalforsamling 16.03.2022.

Andelseiere i Fasanveien 16 A-F har sett i ettertid at parkeringsplasser foran bodene til Måkeveien 2, vil komme helt opp i rekkehuset deres, rett utenfor soveromsvinduer. Det ønskes derfor å heller anlegge parkeringsplasser i området markert i "Kart nr. 1". på siden av Fasanveien 16 A-F.

Til sammenlikning finner dere "Kart nr. 2" som viser parkeringsplasser godkjent av generalforsamlingen 16.03.2022.

Midler til arbeidet med parkeringsplasser er avsatt/budsjettert og medfører ikke ytterligere lånopptak.

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

Forslag til vedtak: Styret får, under forutsetning om godkjenning av kommunen, fullmakt til å anlegge parkeringsplass som vist i "Kart 1".

4.2 Fra styret: Parkering Måkeveien 4 og 6

Parkering bak bodene til Måkeveien 4 og 6 er søkt om og godkjent av Sarpsborg kommune. Dessverre var ikke parkeringen med på kartet som ble godkjent av generalforsamlingen 16.03.2022.

Deler av parkeringsplassen (godkjent av kommunen) kommer veldig nær soveromsvinduene til Måkeveien 2. Dette har blitt klaget på av MV 2.

Styret har derfor tegnet en mindre parkeringsplass se "Kart nr. 3", slik at den starter lenger fra østsiden av rekkehuset i MV 2. Til sammenlikning finner dere "Kart nr. 4" som viser parkeringsplasser godkjent av kommunen.

Midler til arbeidet med parkeringsplasser er avsatt/budsjettert og medfører ikke ytterligere lånopptak.

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

Forslag til vedtak: Styret får, under forutsetning om godkjenning av kommunen, fullmakt til å anlegge parkeringsplass som vist i "Kart 3".

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret foreslår 3% økning av honorarene fra 2025 til kr. 84.900,- i ordinært styrehonorar + kr. 86.500,- i ekstra honorar (for ekstraordinært arbeidspress i 2025/2026) til intern fordeling.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Tone Synnøve Iversen
Styremedlem, Therese Nyhus
Styremedlem, Ann Karin Engsmyr
Varamedlem, Bodil Irene Østli

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Tone Synnøve Iversen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Ingen i borettslaget har meldt sin interesse til styreledervervet. Styret har derfor funnet en ekstern kandidat.

Styrets forslag: Lars Corleone Østli.

Lars vil være tilstede på møtet og presentere seg. Han stiller som kandidat mot et honorar på minimum kr. 70.000.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Therese Nyhus er på valg. Stiller ikke til gjenvalg.

Styrets forslag: Tone Synnøve Iversen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bodil Irene Østli er på valg.

Styrets forslag: Bodil Østli og Therese Nyhus.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Terneveien Borettslag, org.nr. 948738937 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Terneveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 60 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Tone Synnøve Iversen, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Therese Nyhus, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ann Karin Engsmyr, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bodil Irene Østli, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Nye verandaer ble ferdigstilt og avsluttet.

Isolering nordvegg 1.etg Høkveien 1, 3, 5 og 7, startet i 2024 og ferdigstilt vår 2025.
Vinduer ble byttet til vedlikeholdsfrie vinduer i 1.etg.

Byttet skyvedører i 6-mannsrekkene.

I forbindelse med maling av bygningsmassen, er det byttet kledning der det har vært behov. Arbeidene fortsetter i 2026.

Vask og maling av bygningsmassen. Disse er ferdig: Måkeveien 6, Statsm Kolstadsvei 54 og Terneveien 2. Starter med vask og maling Terneveien 4, så snart været tillater det (vår 2026).

Oppbygging og ferdigstillelse av Måkeveien 4, ferdig september 25.

Vedlikehold fellesarealer

Kjøpt inn maling til verandagulv, verandarekkverk og skillevegger.

Lekkasje tak, forsikringssaker. Hatt et par tilfeller i Høkveien.

Ved utskifting av kledning er det oppdaget råteskader på gavlvegger i Høkveien, skader utbedret. Mulig skader på flere gavlvegger i Høkveien, utbedres 2026.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Jobbet med oppdatering av vedtekter og ordensregler.

Anlagt nye stier fellesareal og ny parkering i enden av Høkveien 1.

Containere for vårrydding, vår 2025.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Etterisolere 2.etg nordvegg og bytte til vedlikeholdsfrie vinduer i Høkveien 1, 3, 5 og 7. Sette inn lufteluker der det mangler (både 1. og 2. etg.).

Separering vann og avløp Måkeveien 6 (utført januar 26, må grave opp igjen på grunn av endring stoppekraner som kan skades ved brøyting).

Bytte kledning, fortsettelse fra i fjor.

Malerarbeidene fortsetter i 2026, planlagt ferdig august 26.

Påfylling av grus parkeringsplasser og innkjørsler.

Bygge skur til avfallsdunker.

Lage nye parkeringsplasser og gjøre ferdig de som ikke er ferdigstilt. Merke parkeringsplasser der det mangler. Eventuelt bytte gjerder rundt parkeringsplasser med stolper. Noen av parkeringsplassene er godkjent på tidligere generalforsamlinger.

Oppgradere til flere fellesladere.

Gjennomgang med Maskinentreprenør Freddy Mathisen AS, etterfylle jord og så nytt gress. Flere steder som har sunket og mangler jord og gress, slutføring av prosjektet (drenering, vann/avløp, nye verandaer).

Planlegging av ny isolert redskapsbod med strøm, til oppbevaring av gressklipper, hageredskaper og maling.

Beplantning busker, trær og hekk.

Nye postkassestativer der det mangler.

Bestille containere for vårrydding 2026.

Innkjøp maling for boder. Boder skal vaskes og males av andelseier.

Boddører, utskifting der hvor det er behov. Snekker skal se over alle boder.

Byttet pakninger i fordelerskap på bad. Har ikke blitt byttet hos alle enda, kommer ny oversikt.

Vanntrykk må sjekkes i alle rekker, og mulig montere vanntrykksbryter med manometer for justering av vanntrykk. Flere rekkehus har for høyt vanntrykk som ødelegger f.eks pakninger, blandebatterier.

Etter henvendelser fra andelseiere om setningsskader som har oppstått nylig, er det planer om å ha en befaring på hele bygningsmassen i borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget er pålagt internkontroll ved å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern (bruker Norsk Brannvern som utfører kontroller og rapporter), felles elektrisk anlegg. For evt. ansatte (vaktmesteren vår) 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 27.02.2026

Resultatregnskap for Terneveien Borettslag					
	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 961 648	2 629 404	2 983 600	3 162 500
Innkrevde kostnader finans		2 706 264	2 330 280	2 705 700	2 526 800
Andre inntekter	1	10 579	461	0	0
Sum inntekter		5 678 491	4 960 145	5 689 300	5 689 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	78 153	50 721	58 900	72 800
Styrehonorar	3	166 400	160 000	166 400	171 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		34 477	29 709	31 800	34 400
Avskrivning	4	9 620	9 620	9 600	9 600
Revisjonshonorar	5	6 500	6 250	6 500	6 700
Forretningsførerhonorar		147 486	147 486	147 500	151 200
Drift og vedlikehold	6	4 354 102	9 617 236	8 431 100	3 733 300
TV/internett		384 899	365 755	380 400	431 600
Forsikringer		367 945	290 365	339 700	412 100
Kommunale avgifter		1 208 056	1 183 553	1 416 800	1 283 500
Eiendomsskatt		269 127	253 226	253 200	269 100
Festeavgift		45 285	43 338	45 300	45 300
Kostnader strøm, energi		23 641	25 600	0	21 200
Andre driftskostnader	7	80 602	126 643	71 000	80 100
Sum kostnader		7 176 293	12 309 502	11 358 200	6 722 300
Driftsresultat		-1 497 802	-7 349 357	-5 668 900	-1 033 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		31 482	28 522	0	0
Renteinntekter		191 037	355 967	0	0
Rentekostnader		1 887 452	1 812 567	2 151 400	1 877 900
Sum finansielle poster		-1 664 933	-1 428 078	-2 151 400	-1 877 900
Resultat		-3 162 735	-8 777 435	-7 820 300	-2 910 900
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-3 162 735	-8 777 435	0	0

Balanse for Terneveien Borettslag			
	Note	2025	2024
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	8 609 932	8 609 932
Andre driftsmidler	4	35 003	44 624
Sum anleggsmidler		8 644 936	8 654 556
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		15 768	13 797
Kundefordringer		0	7 000
Andre fordringer	9	876 754	740 681
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 523 939	5 045 793
Konto for skattetrekk-bundne midler		1 894	304
Sum omløpsmidler		7 418 354	5 807 575
SUM EIEDELER		16 063 290	14 462 131

Balanse for Terneveien Borettslag			
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		-23 250 147	-20 087 412
Sum egenkapital	10, 11	-23 244 147	-20 081 412
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	37 410 241	32 142 746
Borettsinnskudd	13	968 700	968 700
Sum langsiktig gjeld		38 378 941	33 111 446
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 800	7 891
Leverandørgjeld		875 292	1 406 458
Skyldig off. myndigheter		4 875	1 391
Påløpte renter		10 352	10 012
Annen kortsiktig gjeld	14	22 177	6 345
Sum kortsiktig gjeld		928 496	1 432 097
Sum gjeld		39 307 437	34 543 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 063 290	14 462 131

Terneveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

_____ Tone Synnøve Iversen Styreleder	_____ Ann Karin Engsmyr Styremedlem	_____ Therese Nyhus Styremedlem
---	---	---------------------------------------

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	4 375 478	10 075 536
Endring disponible midler		
Årets resultat	-3 162 735	-8 777 435
Tilbakeføring avskrivninger	9 620	9 620
Avdrag lån	-532 505	-438 772
Innløst lån	0	-593 472
Nytt Lån	5 800 000	4 100 000
Årets endring av disponible midler	2 114 380	-5 700 058
Disponible midler	6 489 858	4 375 478
Omløpsmidler	7 418 354	5 807 575
Kortsiktig gjeld	-928 496	-1 432 097
Disponible midler	6 489 858	4 375 478

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	10 579	461
Sum	10 579	461

Andre inntekter: Gjelder innbetalinger ifbm. el-bil lading.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	68 375	44 375
5092 Feriepenger	9 778	6 346
Sum	78 153	50 721

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er utbetalt lønn på grunnlag av timelister for vaktmestertjenester. Antall årsverk: 0,2
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP)

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Plentraktor X107 John Deere	Ladesøyler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 040	36 125
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 040	36 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 528	9 633
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 512	26 492
Årets avskrivninger :	6 008	3 612
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	5	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	232 916	132 659
6603 Vedlikehold uteområde	244 505	81 900
6604 Vedlikehold rehab	3 851 182	9 391 751
6605 Drift ladestasjoner	3 499	3 726
6609 Egenandel forsikring	22 000	0
6615 Flyttekostnader	0	7 200
Sum	4 354 102	9 617 236

Vedlikehold bygning: Bytte terrassebord, serviceavtale brann, serviceavtale skadedyr, rep. lekk rør, åpnet tette rør, soilhette, utbedring etter el-kontroll, og annet mindre vedlikehold.
Vedlikehold uteområde: Ferdigstillelse p-plasser, snøbrøyting, strøing og annet mindre vedlikehold.
Vedlikehold rehab: Nye skyvedører, maling/beis rekkehus, nye terrasser, etterisolering, bytte kledning og vask av boder.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	1 000	6 750
6490 Leie Container	39 602	26 547
6491 Leie maskiner/lift	897	777
6500 Verktøy og redskap	2 604	7 670
6545 Datautstyr	0	2 390
6550 Driftsmateriell	2 323	1 079
6560 Kostnader elbil lading	2 875	426
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	2 075
6725 Juridisk rådgivning	0	44 001
6800 Kontorrekvisita	806	690
6860 Kurs og konferanser	0	12 200
7090 Driftskostn. traktor;maskin	16 984	2 462
7400 Kontingent	4 558	4 544
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	5 000
7770 Bank og kortgebyr	2 965	2 390
7771 Diverse purregebyr og renter	-785	2 008
7790 Andre driftskostnader	4 899	5 600
7875 Tap på felleskostnader	0	35
Sum	80 602	126 643

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Bevertning GF, bårebukett, bevertning styremøte og avfall til gatedalen.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1961	
Kostpris	8 609 932
Tomt gnr. 2087 bnr. 6 i Sarpsborg kommune ble leiet i 1961 for 100 år. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.	

Noter

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	876 754	740 681
Sum	876 754	740 681

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-20 081 412	-11 303 977
Årets resultat	-3 162 735	-8 777 435
Egenkapital 31.12.	-23 244 147	-20 081 412

Note 11 - Egenkapital

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

Noter

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	15160811258	16368187333	16366680970
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2023
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2055	30.12.2053	31.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	5 800 000	4 100 000	28 920 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 059 468	28 083 278
Avdrag i perioden:	40 107	58 517	433 881
Opptak i perioden:	5 800 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	5 759 893	4 000 951	27 649 397

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	627 583	7 530 996
	18	624 027	11 232 486
	18	622 563	11 206 134
	12	620 052	7 440 624

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 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1961 kr 968 700.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	9 777	6 345
2990 Annen kortsiktig gjeld	12 400	0
Sum	22 177	6 345

Resultat og balanse med noter for Terneveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Terneveien Borettslag

Styreleder	Tone Synnøve Iversen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Therese Nyhus (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Ann Karin Engsmyr (sign.)	17.02.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Terneveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terneveien Borettslag som viser et underskudd på kr 3 162 735. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 17. februar 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



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



Kart nr. 2



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Terneveien Borettslag mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende.

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 12
Antall fullmakter: 4
Antall stemmer: 16

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 4 + Lars C. Østli fra sak 1.3
Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Adrian E. Monsøy og Morten Krogfoss.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endring/flytting av vedtatt parkering - Måkeveien 2

Styret foreslår endring/flytting av de vedtatte parkeringsplassene for Måkeveien 2, godkjent på generalforsamling 16.03.2022.

Andelseiere i Fasanveien 16 A-F har sett i ettertid at parkeringsplasser foran bodene til Måkeveien 2, vil komme helt opp i rekkehuset deres, rett utenfor soveromsvinduer. Det ønskes derfor å heller anlegge parkeringsplasser i området markert i "Kart nr. 1", på siden av Fasanveien 16 A-F.

Til sammenlikning finner dere "Kart nr. 2" som viser parkeringsplasser godkjent av generalforsamlingen 16.03.2022.

Midler til arbeidet med parkeringsplasser er avsatt/budsjettet og medfører ikke ytterligere lånopptak.

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

Avstemming v. stemmesedler: JA: 12 NEI: 3 Blanke: 1

Vedtak:
Styret får, under forutsetning om godkjenning av kommunen, fullmakt til å anlegge parkeringsplass som vist i "Kart 1".

4.2 Fra styret: Parkering Måkeveien 4 og 6

Parkering bak bodene til Måkeveien 4 og 6 er søkt om og godkjent av Sarpsborg kommune. Dessverre var ikke parkeringen med på kartet som ble godkjent av generalforsamlingen 16.03.2022.

Deler av parkeringsplassen (godkjent av kommunen) kommer veldig nær soveromsvinduene til Måkeveien 2. Dette har blitt klaget på av MV 2.

Styret har derfor tegnet en mindre parkeringsplass se "Kart nr. 3", slik at den starter lenger fra østsiden av rekkehuset i MV 2. Til sammenlikning finner dere "Kart nr. 4" som viser parkeringsplasser godkjent av kommunen.

Midler til arbeidet med parkeringsplasser er avsatt/budsjettet og medfører ikke ytterligere lånopptak.

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

Avstemming v. stemmesedler: JA: 15 NEI: 0 Blanke: 1

Vedtak:
Styret får, under forutsetning om godkjenning av kommunen, fullmakt til å anlegge parkeringsplass som vist i "Kart 3".

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret foreslår 3% økning av honorarene fra 2025 til kr. 84.900,- i ordinært styrehonorar + kr. 86.500,- i ekstra honorar (for ekstraordinært arbeidspress i 2025/2026) til intern fordeling.

Vedtak:

kr. 84.900,- i ordinært styrehonorar + kr. 86.500,- i ekstra honorar (for ekstraordinært arbeidspress i 2025/2026) til intern fordeling. Enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Tone Synnøve Iversen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Ingen i borettslaget har meldt sin interesse til styreledervervet. Styret har derfor funnet en ekstern kandidat.

Styrets forslag: Lars Corleone Østli

Lars vil være tilstede på møtet og presentere seg. Han stiller som kandidat mot et honorar på minimum kr. 70.000.

Andre forslag: Morten Krogfoss

Avstemming v. stemmesedler: Lars: 1 Morten: 15 Blanke: 0

Vedtak:

Valgt ble: Morten Krogfoss

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Therese Nyhus er på valg. Stiller ikke til gjenvalg.

Styrets forslag: Tone Synnøve Iversen.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Tone Synnøve Iversen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bodil Irene Østli er på valg.

Styrets forslag: Bodil Østli og Therese Nyhus.

Vedtak:

Valgt ble: Bodil Østli og Therese Nyhus.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:

Valgt ble:

Delegat: Morten Krogfoss
Varadelegat: Tone S. Iversen.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Protokoll for Terneveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Maria Lillestølen Glende (sign.)	16.03.2026
Sekretær	Maria Lillestølen Glende (sign.)	16.03.2026
Protokollvitne	Adrian Elenus Monsøy (sign.)	16.03.2026
Protokollvitne	Morten Krogfoss (sign.)	16.03.2026

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Dagbok nr. 223 1960-21/1
Tune Sørenskriverkontor

original leveret Tune kommune 24/4-60

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegnede Tune kommune

født - som eier av eiendommen "Nordeng"

gnr. 87, brnr. 6

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bar., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Tune kommune, Østfold fylke

fester herved bort til Terneveiens Borettslag A/L

født - en hustomt stor 24.647,59m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Der vises til tinglyst målebrev av 24/2-1959.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr 2.958, kronetotusennihundrede-femtiåtte

beregnet etter 4% om året av tomteverdi kr 3.000

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1. april

og 1. oktober. 1. gang 1. april 1960.

Nr. 39. a.

PÅ TAGE: SENS O STEKENDEN 16.05.10

4-68.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,

b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),

c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg pantrett i de bygninger som oppføres på tomten. eller Bustadbanken

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalte avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 100 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningsdagen med fradrag for verdikning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge feste-kontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjenn overta bygningen(e) på tomten og godtgjøre verdikningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

- Tune kommune har rett til etter hvert femte års utløp fra kontrakttidens datum å regne, å regulere den fastsatte festeavgift. Når tomten er belånt i Husbanken eller Bustadbanken, må eventuell forhøyelse av festepreisen godkjennes av disse banker.

2. I tilfelle av at festeren vil selge de på tomten stående eller under oppføring varende bygninger, har Tune kommune forkjøpsrett til disse.

3. Hvis tomten ikke er bebygget innen tre år fra festekontrakts utstedelse, faller tomten vederlagsfritt tilbake til kommunen.

4. Tomten skal av festeren holdes forvarlig inngjerdet.

5. Andre anlegg enn vanlig boligbebyggelse på tomten er ikke tillatt uten samtykke fra Tune kommune.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomten samt stemping og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft fra dato
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Tune, den 15/1 1960 Tune, den 15/1 1960
Karl H. Karlsen
Tune Kommune
(grunneier)

Ternoverens Berettiget

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Sverre Olsen

1. Arne Henningsen

2. J. Tøgersen

2. J. Tøgersen

For tinglysninger kr. 45.-
Ført inn i dagboken ved
Tune Sorenskriverembete
som nr. 223 den 21/1-60
Tante har nr. 5 av g.nr.87 br.nr. 6 i Tune
kr. 765/- i stempelmerker.
Festeren mangler konsesjon
Ernulf Hagen (sign)
dfm.
Utskrift av Tune sorenskriverembetes pantebok nr. A 56
forsåvidt angår påtegning tinglyst 2/10 1962 som dbnr.3438
på foranstående kontrakt:
Det spesielle vilkår under § 8, pkt. 2 i denne
kontrakt om forkjøpsrett for kommunen, frafalles.
Tune kommune, den 28/9 1962.

Karl H. Karlsen.
ordfører.

Utskriftens riktighet bekreftes.
Gebyr kr. 5,- betalt, avgjort ved st.mrk.
Tune sorenskriverembete, Sarpsborg, den 11/10 1962.

Harald Angell.
kst.



Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 13.12.2022 kl. 11.11
Oppdatert per: 13.12.2022 kl. 11.10

Kommune: 3003 SARPSBORG
Gnr: 2087 Bnr: 6 Fnr: 5

Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for
denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett
1960/300223-2/3 HJEMMEL TIL FESTERETT
21.01.1960 VEDERLAG: NOK 0
TERNEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 948 738 937

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning,
eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til
denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen for fradelingsdatoen,
eller for eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner
du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer
gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1960/300223-3/3 21.01.1960	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE FESTETID: 100 ÅR ÅRLIG AVGIFT NOK 2,958 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1971/305501-1/3 12.10.1971	OBLIGASJON GJELDER FESTE BELØP: NOK 968 700 PANTHAVER: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 1415033	
1993/181-1/3 08.01.1993	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON	1993/12-1/3
2009/337671-1/200 13.05.2009	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE BELØP: NOK 21 100 000 PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE ORG.NR: 920 058 817	
2015/1209911-1/200 24.12.2015	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE BELØP: NOK 3 500 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006	
GRUNNDATA		
2020/102081-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0105 GNR:2087 BNR:6 FNR:5	

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 13.12.2022 kl. 11.11
Oppdatert per: 13.12.2022 kl. 11.10

Kommune: 3003 SARPSBORG
Gnr: 2087 Bnr: 6 Fnr: 5

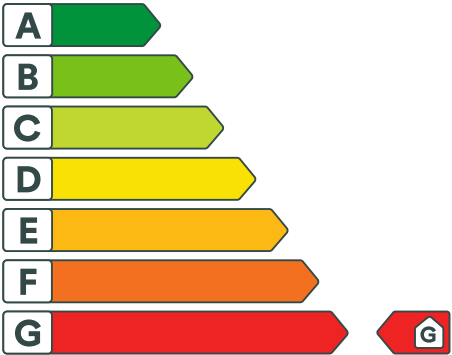
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.



Energiattest



Adresse Måkeveien 2A, 1711 SARPSBORG	
Dato for energimerking 14.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295799
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 7048254
Gårdsnummer 2087	Bruksnummer 6
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 108,0 m²	Oppvarmet bruksareal 108,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 338,05 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 349,19 kWh/m²	Totalt levert pr. år 37 712 kWh
--	---



Måkeveien 2A, 1711 SARPSBORG

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



Måkeveien 2A, 1711 SARPSBORG

Tiltaks	
Brukertiltaks	
Tiltaks 1: Spar strøms 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.	
Tiltaks 2: 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.	
Tiltaks 3: Tiltaks 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.	
Tiltaks 4: 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.	
Tiltaks 5: 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.	
Tiltaks 6: Fyr riktig med ved	
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.	
Tiltaks 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.	
Tiltaks 8: 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 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: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.04.2026

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

	Eiendomsinformasjon
	Eiendomsteig
	Matrikkelkart
	Omtvistet grense
	Hjelpelinje fiktiv
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
	Bygninger
	Bygning - Boligbygg
	Annen næring
	Garasje og uthus
	Tiltak
	BygningTiltak
	Bygningknekklinje
	Andre Tiltak
	Bygninger
	Bygningsdelelinje
	Takspang Bunn
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Jernbane
	Frømråder
	Parkbelte i industristøk
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Eiendomsinformasjon
	Abc
	Gårds- og bruksnummer

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

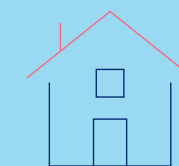
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATER 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Måkeveien 2A, 1711 SARPSBORG. Gnr. 2087, bnr. 6, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1710260222
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg - Næring

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!***department.email***!]