

# PROAKTIV

## Andelsleilighet i 2. etasje

2 soverom - varmtvann  
inkludert i felleskostnadene

STRUERVEIEN 9B



## 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



# ALVIM

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

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Struerveien 9B, 1725 SARPSBORG

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 2291, andelsnr. 34, org.nummer 948474034 i STRUERVEIEN BORETTSLAG

**Prisantydning:** 1.250.000,-

**Omkostninger:** 10.250,-

**Andel fellesgjeld:** 168.428,-

**Totalpris:** 1.428.678,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1954

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 61 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 61 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

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

**Tomt:** 6658.7 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.264,-

**Felleskostnader inkl.:** renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv og internett, varmtvann, byggforsikring, vedlikehold, renhold, diverse honorar med mer

# INNHold

<b>2</b> Nøkkelinformasjon	<b>4</b> Leder/megler	<b>5</b> Kontorets side	<b>6</b> Nærområdet
<b>10</b> Informasjon om boligen	<b>14</b> Boligen i bilder	<b>19</b> Plantegninger	<b>22</b> Kjerneinformasjon
<b>27</b> Vedlegg	<b>90</b> 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 fornøyde med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

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.

### 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

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

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

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

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

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



# ALVIM

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

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

## Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Alvim med kort avstand til barnehage, barneskole, forretningscenter og andre nødvendige fasiliteter.

Det er kort gåavstand til Borg Storsenter via undergang ved Ludvig Enges vei.

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

God tilgang på offentlig kommunikasjon.

Begrenset gjennomgangstrafikk sikrer området som støysvakt og relativt barnevennlig.

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Ludvig Enges vei 31 Linje 136	2 min 0.1 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 4 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 29 min

## DAGLIGVARE

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

## VARER/TJENESTER

📦	AMFI Borg	7 min
📺	Vitusapotek Borg	8 min

## SPORT

⚽	Alvimhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
⚽	Grusbane sparta Fotball	19 min 1.7 km
🎾	InterPadel Sarpsborg	13 min
🎾	SATS Tunejordet	4 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	AMFI Borg	7 min
🚗	Circle K Alvim	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

#### Adkomst

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

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.



#### SKOLER

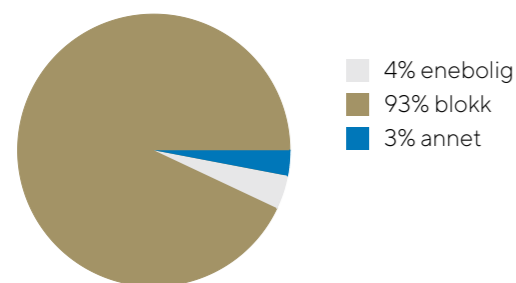
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.8 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	7 min 4.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	9 min 5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	5 min 2.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 4.9 km

#### BARNEHAGER

Alvim barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 0.6 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 79 barn	18 min 1.5 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	19 min 1.7 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL STRUERVEIEN 9B

## Vi starter utendørs...

### Parkering

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

### Tomtestørrelse

6 658 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

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

### TAKST OG TILSTAND

#### Byggemåte

Leiligheten er en andelsleilighet i en boligblokk oppført i 1954. Bygget er generelt oppført med konstruksjoner og byggemåter som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Det er målt høydeforskjell i etasjeskillet.

Boligen har vinduer med isolerglass i PVC-rammer. Ytterdøren er i tre, og verandadøren har isolerglass.

Det er en balkong med utgang fra stuen. Rekkverket er utført i aluminium med plater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Tilstand settes med tanke på alder. Noe stedvise merker / svertesopp på enkelte vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Tilstand settes med tanke på alder. 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.

- Kjøkken - 2.ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt.

Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Generell

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

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

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert

tilstandsanalyse, etter

standardens krav settes tilstand ihht NS 3600 automatisk til

TG 3. Selv om

rommet skulle fungere tilfredsstillende til dagen bruk.

- Kjøkken - 2.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktmerker på innredning.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner

våtrom

### Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Onsdag, 18. mars 2026)



# HVA ER FORSKJELLEN PÅ P-ROM OG BRA?

Hva betyr egentlig primærrom, sekundærrom og bruksareal? Du bør ha kontroll på disse begrepene før du skal kjøpe bolig – vi hjelper deg selvsagt.

**Skrevet av:** Christina Pedersen

Vi møter gjerne samme folk igjen og igjen på flere visninger, disse interessentene har etter hvert god peiling på hvor stort 50 kvadratmeter eller 200 kvadratmeter oppleves. Skal du på visning for første gang har du gjerne ikke tenkt over hvor stort eksempelvis 30 kvadratmeter faktisk er i en bolig. Derfor er det mange som bryter ut med; "Oi, her var det ikke så mye plass." Det som er selvsagt for noen er helt nytt og ukjent for andre. Derfor er det smart og hjelpsomt å sette seg godt inn i informasjonen som fremkommer både i prospektet og i selve tilstandsrapporten – som er den tekniske gjennomgangen av hele boligen.

Bruksareal (BRA) er det viktigste arealet du blir opplyst om i en boligannonse eller i tilstandsrapporten. Det viser nemlig hvor stort areal boenheten har innenfor boligens omsluttende vegger, og for hver etasje i boligen hvis den går over flere plan. P-ROM er arealet av de primære rommene i boligen. Altså oppholdsrom som for eksempel entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Snakker vi om kott, boder eller garderober omtaler vi dette som S-ROM – sekundærrom.

Innglassede balkonger regnes også med i BRA og S-ROM, men ikke åpne terrasser og balkonger.

Mange stiller spørsmål rundt målingen av skråtak – regelen er at det er måleverdig areal inntil 0,6 meter, dette utenfor en høyde på 1,9 meter målt mot skråtaket. Med andre ord vil det være areal som ikke er med i selve målingen, men plassen får du uansett og vi ser folk er kreative med å bygge skap og nyttig oppbevaringsplass i såkalte knevegger og under lave skråtak. Perfekt om du ar kjøpt en loftsleilighet eller har et loft som kan brukes til nødvendig lagringsplass.

Bruttoareal (BTA) er også en beskrivelse som oppgis i rapporter, annonser og prospekter. Dette er definisjonen av arealet av boligen inkludert yttervegger.

Husk at du alltid kan ta kontakt med oss når du har spørsmål knyttet til kjøp og salg av bolig. Vi har alltid tid til deg.

«REGELEN ER AT DET ER MÅLEVERDIG AREAL INNTIL 0,6 METER, DETTE UTENFOR EN HØYDE PÅ 1,9 METER MÅLT MOT SKRÅTAKET.»



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

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

## Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.

## Standard

Leiligheten ligger luftig til i 2. etasje. Dette er en leilighet med stort potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg.

Vi kommer først inn i entre som har inngang til ett av soverommene og til badet.

Videre er det inn i stue som er lys og romslig. Her er det god plass til salong og spisestue. Fra stuen er det utgang til veranda som har gode solforhold.

Kjøkkenet har lys innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Rommet har plass til frittstående hvitevarer. Det er godt med skap og benkeplass. Kjøkkenventilator er med avtrekk.

Det andre soverommet har inngang fra stue. Soverommene har laminat på gulv og malte flater, som gir et nøytralt utgangspunkt for videre innredning.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har belegg på gulvene. På vegger er det malte flater, malt strie og fliser. Himling er med malte overflater og malte takplater.

Bygget har porttelefon. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu. 50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

## Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner.



## KJØKKEN

Kjøkkenet har lys innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Rommet har plass til frittstående hvitevarer. Det er godt med skap og benkeplass.





## STUE

Lys og romslig stue. Her er det god plass til salong og spisestue. Fra stuen er det utgang til veranda som har gode solforhold.



## BAD

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

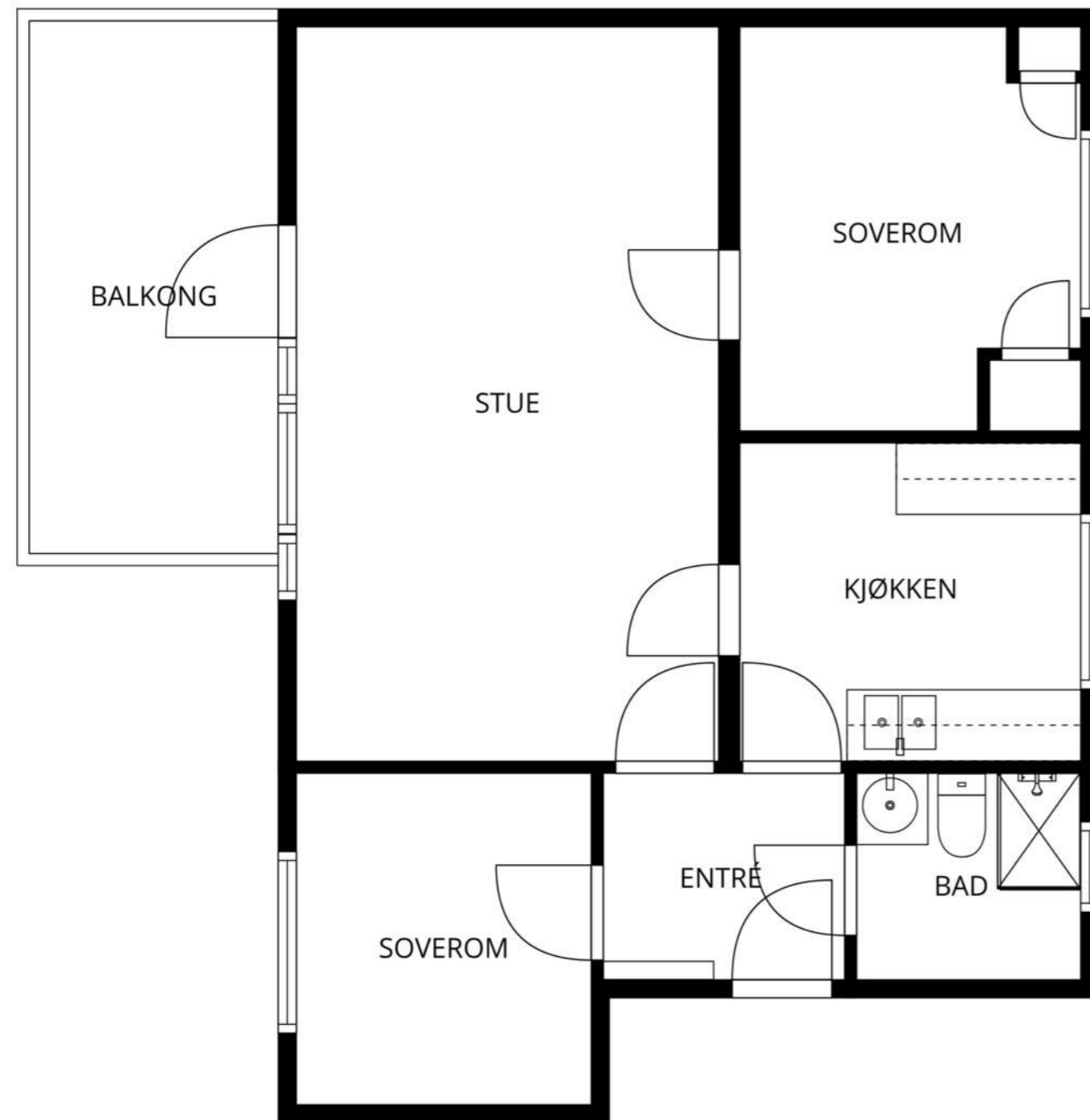


## PLANTEGNINGER



### SOVEROM

Det er 2 soverom i boligen.



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

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

Lord Philip Chesterfield

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

### Om borettslaget

Borettslag: Struerveien borettslag, Orgnr.: 948474034

Andelsnr.: 34

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

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.

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

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

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

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

Følgende påkostninger er foretatt de senere år:

1993: Oppgradering av el. anlegg i fellesarealer og ny taksten

1997: Full rehabilitering av bad. Nye innvendige vann- og

avløpsrør.

1997: Ny felles varmtvannsbereder i kjeller

2013: Drener rundt alle blokkene

2013: Etterisolert og ny pussfasade

2018: Vedtatt å montere vifteaggregat på loft for avtrekk av luft fra bad.

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

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

### Felleskostnader pr. mnd

6.264,-

### Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv og internett, varmtvann, byggforsikring, vedlikehold, renhold, diverse honorar med mer

### Andel fellesgjeld

168.428,- per mandag, 16. mars 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 12134280504, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 16.03.2026: 6 063 414

Andel av saldo: 168 428

Første termin/første avdrag: 30.03.2017

(siste termin 30.12.2036)

### Andel fellesformue

95.101,-

### Forkjøpsrett

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

### Styregodkjenning

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

### Dyrehold

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

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA.

Polisenummer 87371304

### Sikringsordning

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

### 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).

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

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

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område om omhandles av Kommuneplanens arealdel 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 opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

**Offentligrettslig pålegg**

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

**Grunnboksdato**

Fredag, 13. mars 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

1 250 000,00 (Prisantydning)  
168 428,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
1 418 428,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
260,00 (Pantattest kjøper)  
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
1 419 778,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
1 428 678,00 (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 rådgiver seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

## Kjerneinformasjon

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning 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. Selgers egenerklærings skjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innbo og løsøre

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

#### Tilbud på lånefinansiering

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

#### Meglervederlag

Meglervederlag og utlegg kr. 73 225,-, samt evt utlegg/tilleggstjenester som etterbestilles

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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Personopplysningsloven

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

#### Hvitvaskingsreglene

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




# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

-  Leilighet
-  Struerveien 9 B, 1725 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 2291
-  # Andelsnummer 34



## Markedsverdi

**1 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026    Rapportdato: 17.04.2026    Oppdragsnr.: 11411-2988    Eiendomsverdi ref nr: ZY2071

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS    Sertifisert Takstingenør: 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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@grydelandeiendom.no  
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 2 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 takstingenører 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.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 3 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### 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.

TG 1

#### 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.

TG 2

#### 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.

TG 3

#### 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.

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 4 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i bolig blokk .  
Bygget har porttelefon.

Boligen varmes opp med panelovner.

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

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2-3.

Felleskostnader er på 6264,- pr mnd.

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

### Leilighet - Byggeår: 1954

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Isolerglass i pvc ramme. Overflatebehandlet.  
Ytterdør i tre. Verandadør med isolerglass.  
Fra stue er det utgang til en balkong på ca m2. Rekkverk i aluminium med plater.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Boligens rom er preget av belegg på gulv.  
Vegger er med malte flater, strie og fliser.  
Himling er med takplater og malte flater.  
Innvendige fyllingsdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilleggende mur konstruksjoner.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum 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 i vindu.  
50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.  
Overbelastningsvern.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomt er felles arealer.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 61 m<sup>2</sup>  
Totalt Bruksareal for hoveddel 61 m<sup>2</sup>  
Totalpris 1 350 000

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

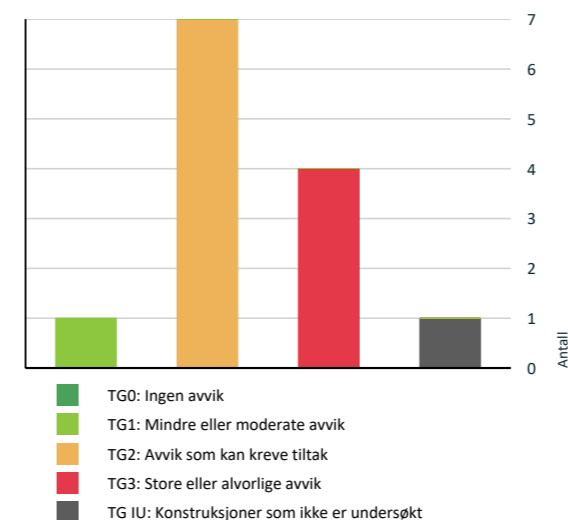
Side: 5 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

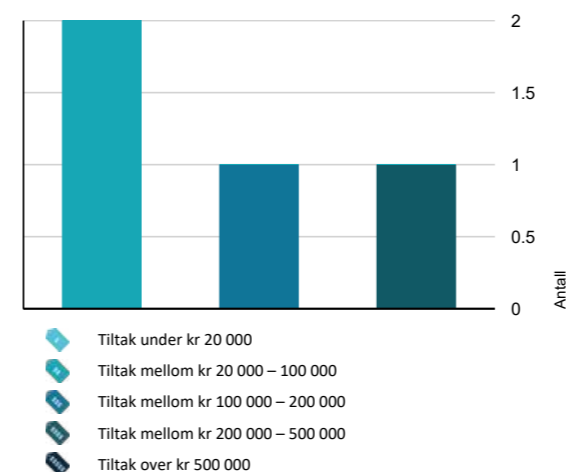
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 6 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Boligens energimerking



### Beskrivelse

Det foreligger energimerking datert 16.04.2016

### 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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet 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.

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Iflg eiendomsdata.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Isolerglass i pvc ramme. Overflatebehandlet.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe stedvise merker / svertesopp på enkelte vinduer.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

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

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet. Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

#### TG 2 Dører

**Beskrivelse**  
Ytterdør i tre. Verandadør med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

**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 balkong på ca m2. Rekkverk i aluminium med plater.

### INNVENDIG

#### TG 3 Overflater

##### Beskrivelse

Boligens rom er preget av belegg på gulv. Vegger er med malte flater, strie og fliser. Himling er med takplater og malte flater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### 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 3 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

##### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

##### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting av flere innvendige dører.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### VÅTROM

#### 2.ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 9 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

Bad har fått TG 3 fordi bad har brukt opp sin forventede levetid. Det er avvik / mangler på luftbehandling, fall på gulv, membran og baderomsinnredning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### 2.ETASJE > BAD

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

### KJØKKEN

#### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekkum med et håndgrep blandebatteri.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktmerker på innredning.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### 2.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 matlagning.

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

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

##### 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 funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

##### Konsekvens/tiltak

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 10 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

#### 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 inneløst klima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.

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 Eltilsyn (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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

8. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** 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 tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



### 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



#### Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 11 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 12 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>61 m<sup>2</sup>/61 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Leilighet: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 1 250 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>								
<p><b>Teknisk verdi andelsbolig</b> <b>Kr 1 350 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td><b>Markedsverdi uten fradrag</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1 350 000</b></td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td style="text-align: right;">+ 55 101</td> </tr> <tr> <td>Fradrag for andel felles gjeld</td> <td style="text-align: right;">- 168 428</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1 250 000</b></td> </tr> </table>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>1 350 000</b>	Tillegg for andel fellesformue	+ 55 101	Fradrag for andel felles gjeld	- 168 428	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>1 350 000</b>								
Tillegg for andel fellesformue	+ 55 101								
Fradrag for andel felles gjeld	- 168 428								
<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>1 250 000</b>								

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 13 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Beregninger

<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Leilighet</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 260 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>		
	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>		
	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 350 000</b>

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 14 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 15 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	61			61	9
<b>SUM</b>	<b>61</b>				<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 16 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2291		0	6658.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Struerveien 9 B

### Hjemmelshaver

Struerveien Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STRUERVEIEN BORETTSLAG	948474034			Sarpsborg Kommune

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
34	55 101 31.12.2025	168 428 16.03.2026

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomt er felles arealer.

#### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Struerveien 9 B, 1725 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 2291  
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	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 19 av 20

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

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 11411-2988

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 20 av 20

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZY2071>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 1 av 2

Struerveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	4/34
Struerveien 9 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1725 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Sarpsborg Kommune
<b>Organisasjonsnr:</b>	948 474 034	<b>Andelsnr:</b> 34

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	6 264
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader 4 580
	Renter 702
	Avdrag 982

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	168 428	Gjeld siste årsoppg.:	168 428
Klient ajourf. lån:	6 063 413,51	Klient gj. s. årsoppg.:	6 063 413

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12134280504, DNB Bank ASA  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 16.03.2026: 5.05% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 44  
 Saldo per 16.03.2026: 6 063 414  
 Andel av saldo: 168 428  
 Første termin/første avdrag: 30.03.2017 ( siste termin 30.12.2036 )

**4: Særskilte opplysninger**

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

**6: Ligning - 2025**

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

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr: 34	Partialobligasjonsnr:	34

**8: Bygning/eiendom**

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

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87371304

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.01.1953	Første innflytting:	01.09.1953	SSBnr:	H0202
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 2 av 2

Struerveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	4/34
Struerveien 9 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1725 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Sarpsborg Kommune
<b>Organisasjonsnr:</b>	948 474 034	

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

2 - Felles forkjøpsrett  
 2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

**ORDENSREGLER  
FOR  
Struerveien Borettslag  
Vedtatt av GF 2015, sist endret på GF 30.04.24**

**1. Formål og omfang**

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

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

**2. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

**4. Fellesarealer**

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

I alle tilfeller må orden og fri passasje være sikret, og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte. Fottøy, søppelposer e.l. skal ikke henses utenfor entrédør.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, papp og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan med unntak plasseres der. Sykler plasseres i egen sykkelbod. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Utgangsdører skal låses etter klokken 2200. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Biler uten gyldige registreringsskilter tillates ikke parkert på borettslagets fellesområde.

**5. Brannvern**

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler og brannsløkker i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.

Røykvarsleren og brannsløkker er borettslagets eiendom og skal følge boligen. Skadet og ikke funksjonsdyktig røykvarsler skal straks meldes til styret.

Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjelegg.

Norsk Brannvern foretar kontroll en gang i året, og blir satt av to dager for besøk. Beboer må varsle styret hvis det ikke passer noen av dagene.

Styret har vedtatt nulltoleranse i forbindelse med plassering av møbler og annet i rømningsvei. Dette gjelder oppganger, etasjeplan, kjellerganger og andre fellesrom.

Vedtaket er fattet etter befarng med Norsk Brannvern.

**6. Dyrehold**

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

Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettslavere.

Ved godkjenning av dyrehold må borettslaver forholde seg til følgende:

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

**7. Brudd på ordensreglene**

Borettslaverne må til enhver tid rette seg etter de påbud som gis, for opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommene.

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

**8. ENDRINGER OG TOLKNING**

Endringer av ordensreglene kan bare foretas av Generalforsamlingen.

Ved tvister tolkes ordensreglene av borettslagets styre. Ordensregler trer i kraft straks de er vedtatt.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

## Vedtekter

for Struerveien borettslag org nr. 948474034

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 24.03.04

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

#### 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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

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

#### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

#### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet

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

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

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern

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

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## Struerveien Borettslag

### Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 14.04.2025 kl. 17:00

Sted: Alvimhaugen barneskole

Beboermøte avholdes etter ordinær generalforsamling hvor blant annet ytterdører er et tema som drøftes.

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsmelding for 2024

#### 3 Regnskap og revisors beretning for 2024

#### 4 Innkomne saker

#### 5 Godtgjøring til styret

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

31.03.2025

### Hilsen styret i Struerveien Borettslag

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

**1. Konstituering****1.1 Valg av møteleder****1.2 Valg av referent****1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte****1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen****1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden****2. Årsmelding for 2024****3. Regnskap og revisors beretning for 2024****4. Innkomne saker**

Ingen innkomne saker

**5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

**6. Valg**

Styret har bestått av:

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

**6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Geir Arne Johansen er på valg.

**6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Maria Walle er på valg.

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

Undertegnede, med navn og adresse:

\_\_\_\_\_

gir med dette fullmakt til:

\_\_\_\_\_ ,

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

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

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

\_\_\_\_\_

**Viktig å vite om fullmakter:**

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

## Årsmelding for Struerveien Borettslag for 2024

Struerveien Borettslag, org.nr. 948474034 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.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

### Styret har bestått av

Styreleder, Geir Arne Johansen, Valgt fra 26.04.2023, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Fred Thomas Olsen, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Liv-Marit Nordli, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år  
 Varamedlem, Maria Walle, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 1 år

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

### Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

- fikset utebelysning (apr 2024)
- ferdigstilling av rørsjekk (apr 2024)
- rydding av fellesområder innvendig m/containerleie (mai 2024)
- fikset sylindere i kjellerdør i 11A (juni 2024)
- montert fuglepipp og fuglenett på piper (juni 2024)
- byttet sylindere i leilighetsdør i 13A, 3etg (juni 2024)
- ferdigstilt maling av dører i fellesområder (aug 2024)
- beskjæring av busker (aug 2024)
- montering av nøkkelskap ved lagerrom/varmtvannsbereider (aug 2024)
- byttet sylindere på kjellerdør i 11A (sept 2024)
- byttet sylindere på leilighetsdør i 9B (okt 2024)

### Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styret har, av praktiske årsaker, gjennomført de fleste sstyremøter på digital plattform i 2024, og har behandlet saker som listet her under;

- innkjøp av utstyr for snømåking (godkjent og utført i jan 2024)
- endring av styregodtgjørelse for styremedlem som har ansvar for snømåking (godkjent feb 2024)
- endring av ordlyd i regelverket som angår ro og stille på søndager/helligdager (godkjent til GF apr 2024)
- behandlet sak om bytting av leverandør vasketjenester (vedtatt og utført apr 2024)
- utkastelse og fravikelse av en andel (vedtatt og har pågått gjennom året)
- behandlet forespørsel om montering av varmpumpe (godkjent jun 2024)
- behandlet forespørsel om fremleie av en leilighet i 9A (godkjent sept 2024)
- bytting av dører til sykkelboder (godkjent og utført des 24/jan 25)
- behandlet ulike andelseiere som har kjøpt andeler i vårt borettslag (3 stk gjennom året)
- Inhentet ulike tilbud på bytting av dører til sykkelboder (behandlet og godkjent okt 2024)
- styret har behandlet internt forslag om fordeling av styrehonorar. (endring vedtatt okt

2024)

### Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Bytting av ytterdører og installere en løsning med automatisk lukking og låsing hele døgnet.  
 Det er en generell bekymring på dette blandt beboere.

Styret jobber fortsatt med en plan for oppgradering av områdene hvor søppeldunkene står.  
 Dette er spesielt utsatt i nr 9.  
 Vil prioriteres i 2025

Det er også ytret ønske til styret om å vurdere tak over uteområdet / plattingen.  
 Styret vil behandle dette på vårparten 2025

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

## Resultatregnskap for Strurveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 671 840	1 671 408	1 671 600	1 959 800
Innkrevde kostnader finans		748 224	695 088	748 400	746 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 420 064</b>	<b>2 366 496</b>	<b>2 420 000</b>	<b>2 706 000</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	42 112	0	0	61 600
Styreonorar	2	44 000	41 300	44 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 138	5 823	6 200	15 300
Revisjonshonorar	3	5 000	4 875	5 200	5 200
Forretningsførerhonorar		98 442	98 442	98 500	100 400
Renhold		55 173	81 157	92 000	30 000
Drift og vedlikehold	4	132 427	322 557	229 000	430 000
TV/bredbånd		251 361	232 098	248 000	265 000
Forsikringer		109 674	99 044	111 000	128 500
Kommunale avgifter		508 962	405 507	510 000	606 500
Eiendomsskatt		108 247	108 247	108 300	108 300
Kostnader strøm, energi		116 994	135 921	150 000	130 000
Andre driftskostnader	5	95 732	19 370	31 500	33 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 580 263</b>	<b>1 554 341</b>	<b>1 633 700</b>	<b>1 963 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>839 801</b>	<b>812 155</b>	<b>786 300</b>	<b>742 200</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		10 549	9 304	0	0
Renteinntekter		68 795	52 854	0	0
Rentekostnader		380 117	328 569	378 000	354 700
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-300 773</b>	<b>-266 411</b>	<b>-378 000</b>	<b>-354 700</b>
<b>Resultat</b>		<b>539 028</b>	<b>545 744</b>	<b>408 300</b>	<b>387 500</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		539 028	545 744	0	0

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

## Balanse for Strurveien Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 10	4 444 651	4 444 651
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 444 651</b>	<b>4 444 651</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		11 204	5 478
Andre fordringer	7	196 400	169 868
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående bank		1 743 679	1 601 011
Konto for skattetrekk-bundne midler		997	10
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 952 281</b>	<b>1 776 368</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 396 931</b>	<b>6 221 019</b>

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

## Balanse for Struerveien Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		-349 191	-888 219
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8, 9</b>	<b>-345 591</b>	<b>-884 619</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	6 453 889	6 819 099
Borettsinnskudd	11	144 000	144 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 597 889</b>	<b>6 963 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		136 660	140 981
Skyldig off. myndigheter		2 947	0
Påløpte renter		514	1 558
Annen kortsiktig gjeld	12	4 512	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>144 633</b>	<b>142 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 742 522</b>	<b>7 105 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 396 931</b>	<b>6 221 019</b>

Struerveien Borettslag

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

Geir Arne Johansen  
StyrelederLiv-Marit Nordli  
StyremedlemFred Thomas Olsen  
Styremedlem

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

## Noter

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter  
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

## Disponible midler

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

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

	2024	2023
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>1 633 830</b>	<b>1 457 054</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	539 028	545 744
Avdrag lån	-365 210	-368 968
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>173 818</b>	<b>176 775</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 807 647</b>	<b>1 633 830</b>
Omløpsmidler	1 952 281	1 776 368
Kortsiktig gjeld	-144 633	-142 539
<b>Disponible midler</b>	<b>1 807 647</b>	<b>1 633 830</b>

Lag nr: 4 Struerveien Borettslag

## Noter

## Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	37 600	0
5092 Feriepenger	4 512	0
<b>Sum</b>	<b>42 112</b>	<b>0</b>

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

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

## Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

## Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	85 271	251 113
6603 Vedlikehold uteområde	47 157	71 445
<b>Sum</b>	<b>132 427</b>	<b>322 557</b>

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som gressklipping, serviceavtale brann samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er fuglepigge monteret.

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

## Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Leie Container	11 957	11 401
6500 Verktøy og redskap	24 064	0
6550 Driftsmateriell	504	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	0
6725 Juridisk rådgivning	47 626	0
6860 Kurs og konferanser	1 000	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 726	2 689
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 815	1 878
7771 Diverse purregebyr og renter	-222	-23
7790 Andre driftskostnader	3 637	1 550
<b>Sum</b>	<b>95 732</b>	<b>19 370</b>

Konto 7790 Andre driftskostnader gjelder bevertning på generalforsamling og porto varslingsbrev.

Lag nr: 4 Struerveien Borettslag

## Noter

## Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1953	1 221 447
Påkost og modernisering	3 223 204
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>4 444 651</b>

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

## Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	196 400	169 868
<b>Sum</b>	<b>196 400</b>	<b>169 868</b>

## Note 8 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-884 619	-1 430 363
Årets resultat	539 028	545 744
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-345 591</b>	<b>-884 619</b>

## Note 9 - 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 eiendelen. 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.

Lag nr: 4 Struerveien Borettslag

## Noter

**Note 10 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12134280504</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	9 652 338
Lånesaldo 01.01:	6 819 099
Avdrag i perioden:	365 210
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 453 889</b>

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	179 275	6 453 900

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

**Note 11 - Borettsinnskudd**

Opprinnelig borettsinnskudd i 1953 kr 144 000.

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

**Note 12 - Annen kortsiktig gjeld**

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	4 512	0
<b>Sum</b>	<b>4 512</b>	<b>0</b>

**Resultat og balanse med noter for Struerveien Borettslag.**

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Struerveien Borettslag**

Styreleder	Geir Arne Johansen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Fred Thomas Olsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Liv-Marit Nordli (sign.)	25.03.2025


**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsføreselskap

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

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Struerveien Borettslag

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**
**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Struerveien Borettslag som viser et overskudd på kr 539 028. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**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**

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, 26. mars 2025

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor




**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførelseselskap

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

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Struerveien Borettslag

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**
**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Struerveien Borettslag som viser et overskudd på kr 539 028. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**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**

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, 26. mars 2025

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Struerveien Borettslag mandag 14.04.2025 kl. 17:00 - Alvimhaugen barneskole.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Lars Henning Stang

#### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Lars Henning Stang

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10

Antall fullmakter: 3

Antall stemmeberettigede: 13

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 2

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

**Vedtak:**

Rolf Larsen og Maria Walle.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Struerveien Borettslag.

Side 1/3

### 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

### 4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker

### 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

**Vedtak:**

Kr. 50 000,- til internfordeling.

### 6. Valg

#### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Geir Arne Johansen er på valg.

**Vedtak:**

Geir Arne Johansen ble valgt.

#### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Maria Walle er på valg.

**Vedtak:**

Maria Walle ble valgt.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Struerveien Borettslag.

Side 2/3

### 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

#### Vedtak:

Styret ble valgt.

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

Geir Arne Johansen som delegat og Liv-Marit Nordli som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 14.04.2025.


Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Rolf Larsen, protokollvitne (sign.)

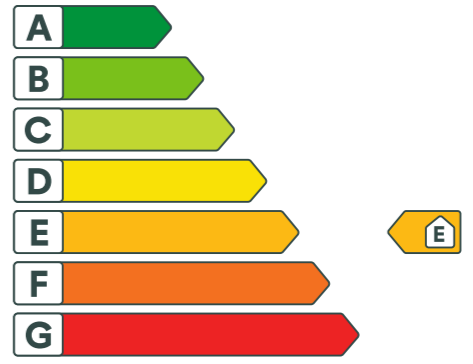
Maria Walle, protokollvitne (sign.)



## Energiattest



Adresse <b>Struerveien 9B, 1725 SARPSBORG</b>	
Dato for energimerking <b>16.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282530</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>363723</b>
Gårdsnummer <b>1</b>	Bruksnummer <b>2291</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



### 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 <b>1954</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**209,00 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>217,85 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>13 289 kWh</b>
---------------------------------------------------	-------------------------------------------



## Struerveien 9B, 1725 SARPSBORG

 <b>Detaljer</b>	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Struerveien 9B, 1725 SARPSBORG



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: 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 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 21: 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.

**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>

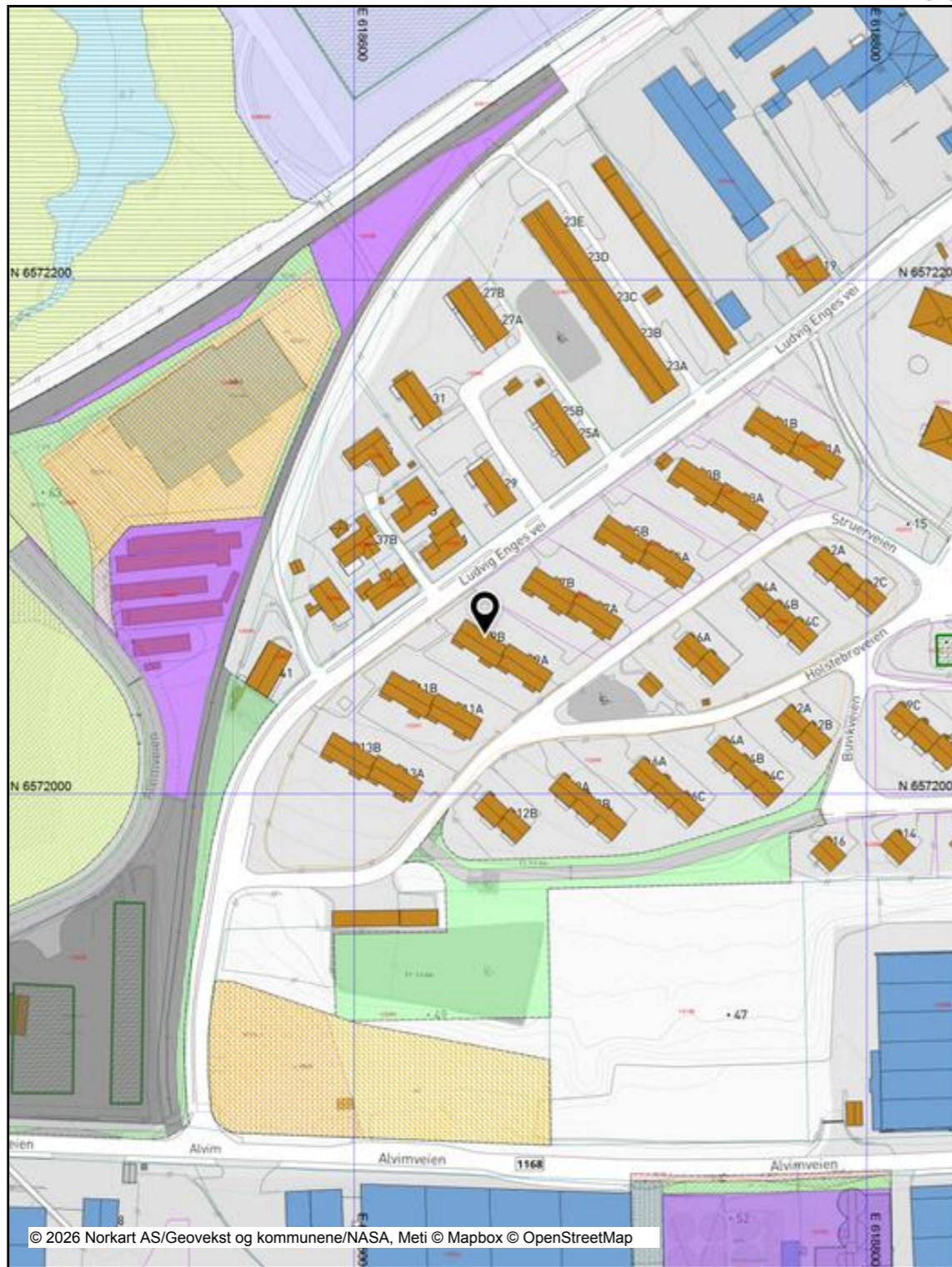


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.04.2026

Målestokk: 1:2000

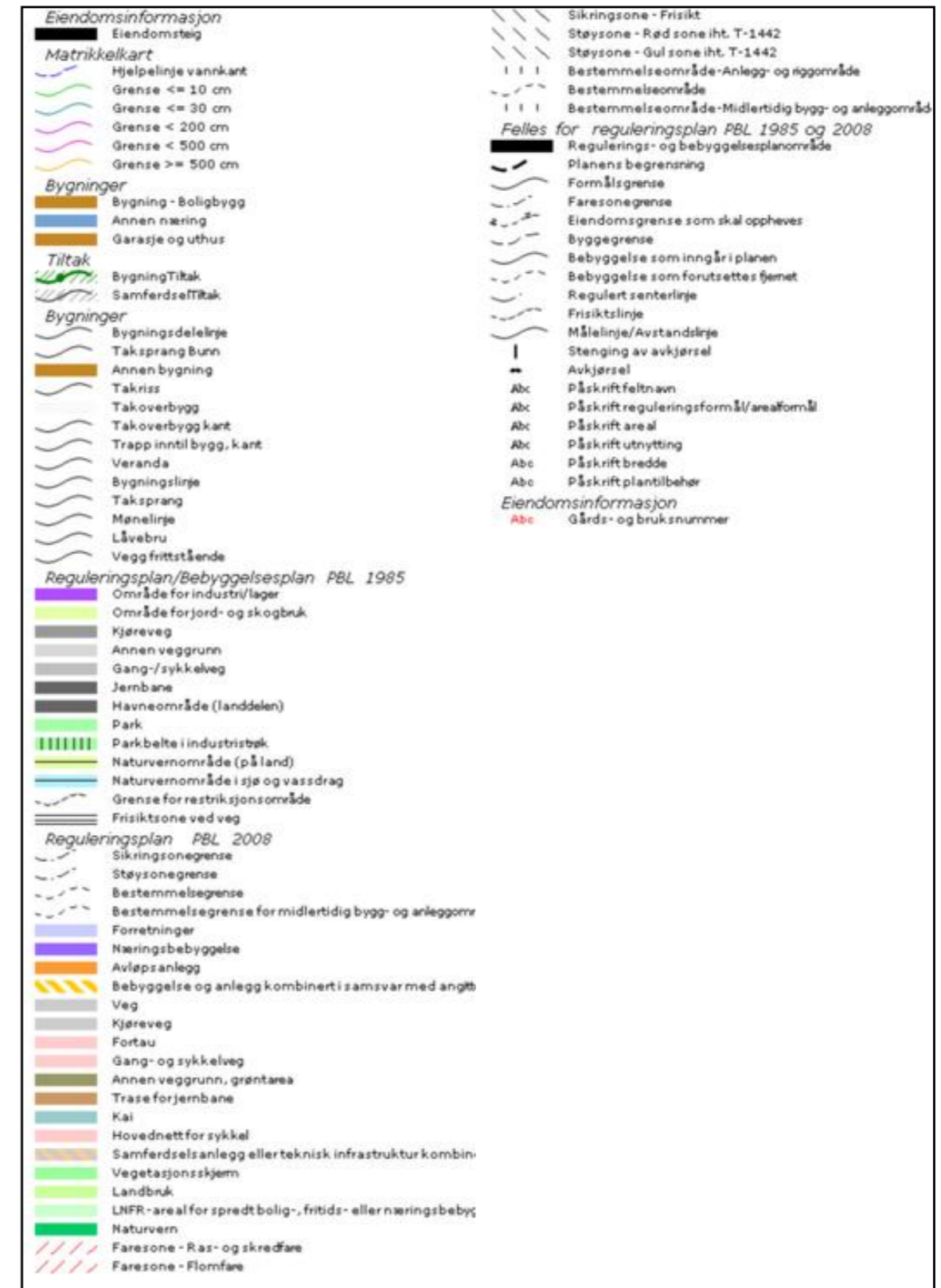
Koordinatsystem: UTM 32N



© 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



# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

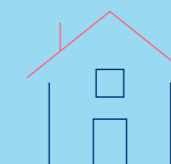
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Struerveien 9B, 1725 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 2291, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1710260218  
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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\*\*!\*!]