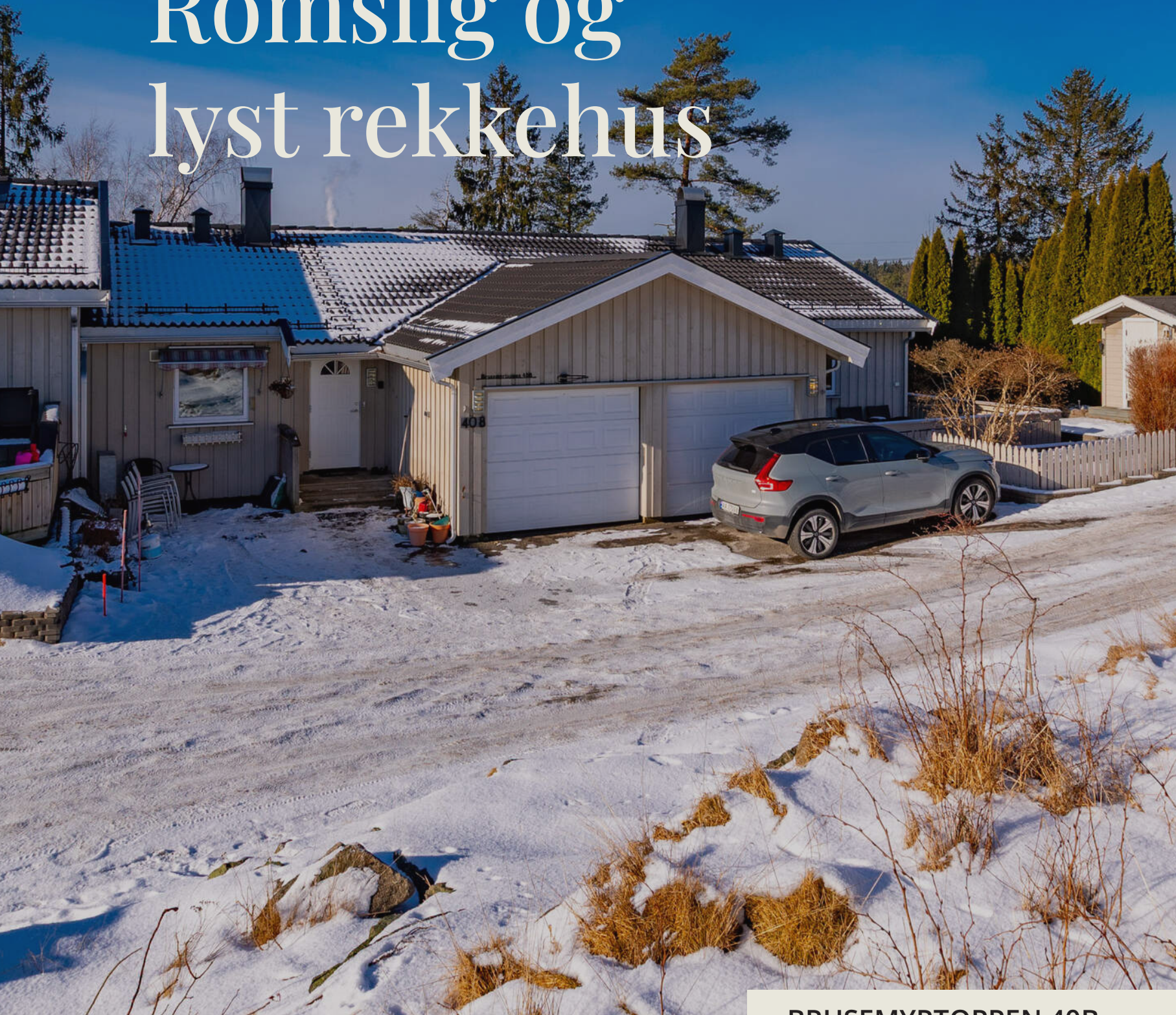


# PROAKTIV

Romslig og  
lyst rekkehus



BRUSEMYRTOPPEN 40B



## 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

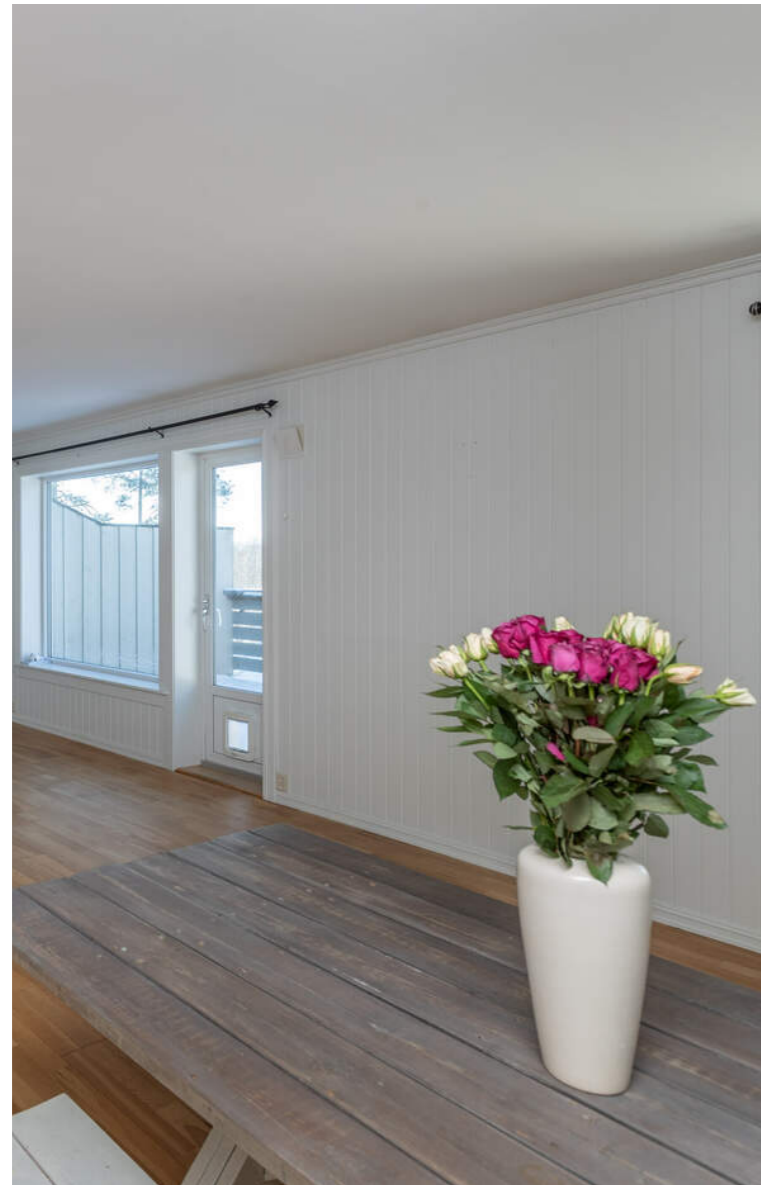
• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# BORGENHAUGEN

Romslig og lyst rekkehus - Garasje - 3 soverom - Vestvendt balkong og terrasse med gode solforhold!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Brusemyrtoppen 40B, 1739  
BORGENHAUGEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1049, bnr. 330, andelsnr. 6,  
org.nummer 948471108 i Terrassen  
Borettslag

**Prisantydning:** 2.700.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Andel fellesgjeld:** 370.855,-

**Totalpris:** 3.080.845,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1985

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 112 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 98 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Garasje, samt  
biloppstillingsmulighet foran  
inngangsparti.

**Tomt:** 6029 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.977,-

**Felleskostnader inkl.:** renter og  
nedbetaling felles lån, byggforsikring,  
forretningsførsel, tv/bredbånd, kommunale  
avgifter og eiendomsskatt, drift og  
vedlikehold med mer.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	20	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
29	102		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

## EN NY HVERDAG

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

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

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.



# BORGENHAUGEN

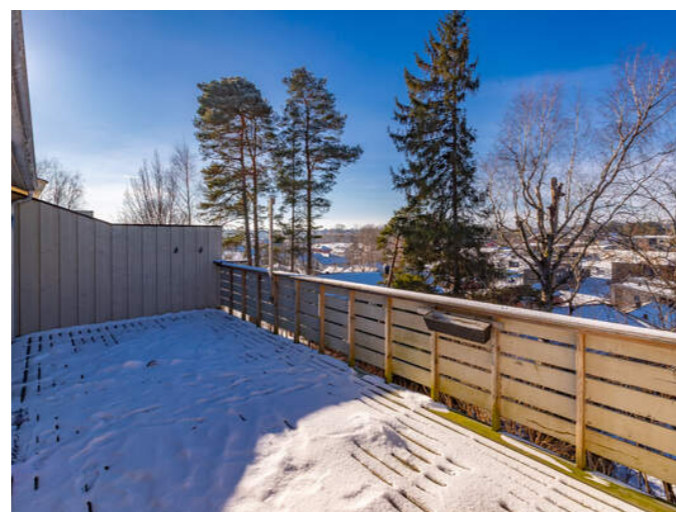
*Kommune: BORGENHAUGEN / Område: Borgenhaugen*

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

Brusemyrtoppen 40B har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Sarpsborg. Området består hovedsakelig av nyere og velholdte boliger, og fremstår som barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk. Her bor man tilbaketrukket og skjermet, samtidig som det er kort avstand til byens servicetilbud.

Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og et behagelig nærmiljø preget av grøntarealer og naturlige omgivelser. Det er flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med stier og skogsområder som inviterer til både korte spaserturer og lengre turer året rundt. Området egner seg godt for både barnefamilier, par og enslige som ønsker en kombinasjon av ro og sentral tilgjengelighet.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Nygårdshaugen Linje 14, 640	7 min 🚶 0,6 km
🚗	Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 🚗 5 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚗

## DAGLIGVARE

	Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1 km
	Kiwi Skjeberg PostNord	12 min 🚶 1,1 km

## VARER/TJENESTER

📦	Storbyen	12 min 🚗
🏪	Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	14 min 🚶

## SPORT

⚽	Nygårdshaugen balløkke Ballspill	6 min 🚶 0,5 km
⚽	Skjeberghallen Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	15 min 🚶 1,3 km
🏊	Spenst Skjebergsenteret	13 min 🚶
🏊	Family Sportsklubb Iseveien Senter	17 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	12 min 🚶
🚗	Iseveien Senter, Sarpsborg	16 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



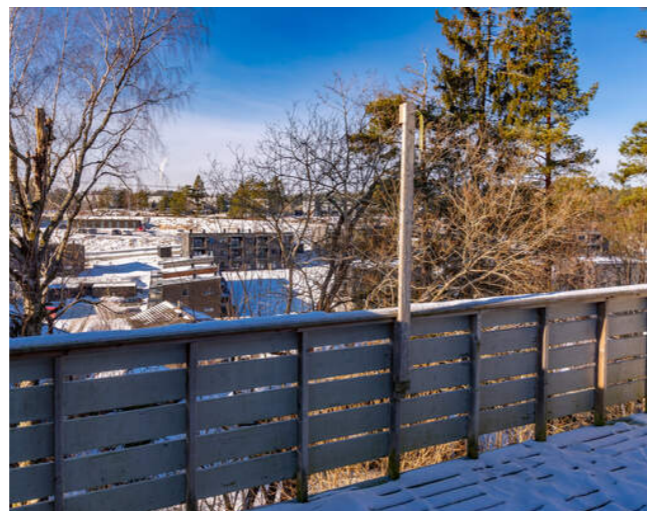
Det er kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker, og Sarpsborg sentrum med sitt brede tilbud av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og offentlig kommunikasjon nås på få minutter med bil. Gode bussforbindelser i området gir også enkel adkomst til sentrum og øvrige deler av byen.

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

#### Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum, kjør ut på fylkesvei 109 i retning Hafslundsøy/Grålum. Følg veien et stykke og ta deretter av mot Brusemyr/Brusemyrtoppen der dette er skiltet. Følg Brusemyrveien videre før du svinger inn på Brusemyrtoppen. Eiendommen ligger merket med nummer 40B. Kjøretiden fra sentrum er normalt ca. 5-10 minutter, avhengig av trafikforhold.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



#### SKOLER

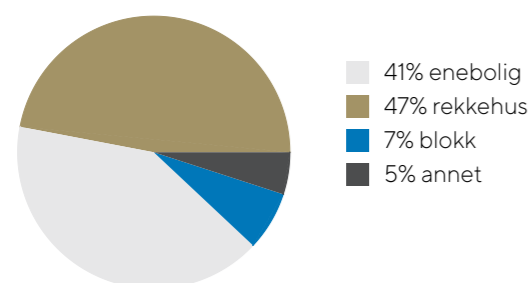
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	5 min 2.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.7 km

#### BARNEHAGER

Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km
Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1.3 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	21 min 1.8 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL BRUSEMYRTOPPEN 40B

Vi starter utendørs...

## Parkering

Garasje, samt biloppstillingsmulighet foran inngangsparti.

## Tomtestørrelse

6 029 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er forholdsvis flatt arrondert i forkant ved inngangspartiet, og her er det opparbeidet et lite hageareal med gressplen og plattning. I tillegg er det asfaltert gangareal ved inngangspartiet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tak er tekkt med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.  
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål / aluminium.  
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.  
Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av sutakplater. Utlufting raft.  
Isolerglass i pvc ramme og i pvc. Overflatebehandlet.  
Ytterdør i tre. Verandadør med isolerglass.  
Fra stue er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.  
Fra soverom er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.  
Utvendig tretrapp til inngangsparti.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

### TG 3:

- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. 2 sider av pipe er synlig for kontroll.
- Bad generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### TG IU:

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

### TG 2:

- Takkonstruksjon/loft: Isolasjon går enkelte steder ut til undertak. Noe kondensmerker i undertak enkelte steder.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er noe tørkesprekker. Mye grønske på terrasse i U.etg.
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe løse fuger i fliser. Noe knirk enkelte steder i gulvene.
- Rom under terreng: Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.
- Innvendige trapper: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Vannledninger: 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.
- Avløpsrør: 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.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i forhold til bruksbelastning.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Tilstand med tanke på alder.
- Overflater og innredning kjøkken: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.
- Avtrekk kjøkken: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10-20 år.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

### Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)



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

Lord Philip Chesterfield



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Rekkehusleilighet på 2 plan som inneholder:

1. etasje: Entre, kjøkken, stue og trapperom.

U. etasje: Trapperom, bad, bod og 3 soverom.

Det medfølger også en garasje.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 98 kvm

BRA-e: 14 kvm

Total BRA: 112 kvm

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

## Standard

Leiligheten har en normal standard. Den fremstår som lys og romslig med en god planløsning over 2 plan.

Først og fremst har man fått gode oppgraderinger av borettslaget. I 2016 ble det gjennomført betydelige oppgraderinger som har forbedret både kvaliteten og utseendet til boligen. Taktekkingen ble skiftet ut. I tillegg ble det lagt til ekstra isolasjon og ny ytterkledning på veggene, som bidrar til bedre energieffektivitet og en pen fasade.

Vinduene, dørene og garasjeportene ble også byttet ut, noe som gir deg et moderne og stilfullt uttrykk.

Vi kommer inn i entre som har trapp ned til underetasjen.

God plass på kjøkken som har innredning med profilerte fronter, og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass. Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk. Plass til kjøkkenbord ved vindu om man ønsker det.

Lys og trivelig stue som har god plass til salong og spisestue. Det er montert vedovn i stuen. Fra stue er det utgang til stor veranda med hyggelig utsikt.

Vi tar trappen ned til underetasjen, hvor vi finner badet og 3 soverom.

Badet er romslig med fliser på gulv med gulvvarme. Badet er praktisk innredet med dusjkabinett, wc, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin. Varmtvannsbereder er bygd inn i kasse på badet.

3 gode soverom hvorav ett har godt med skaplass. Fra ett av soverommene er det utgang til stor terrasse og hage.

Boligen har beleg, laminat, fliser og parkett på gulv. På vegger er det malte plater og mdf-plater. Himling er med malte plater.

Verandadører og de fleste vinduer er skiftet ut. Innvendige dører er skiftet. El-anlegg er oppgradert med



automatsikringer.

Det opplyses at det er montert ny utekran i 2025.

## Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner og vedovn.

## Energimerke

Oransje E

## Info strømforbruk

Selger opplyser et forbruk på ca. 12.000 kWh pr år.

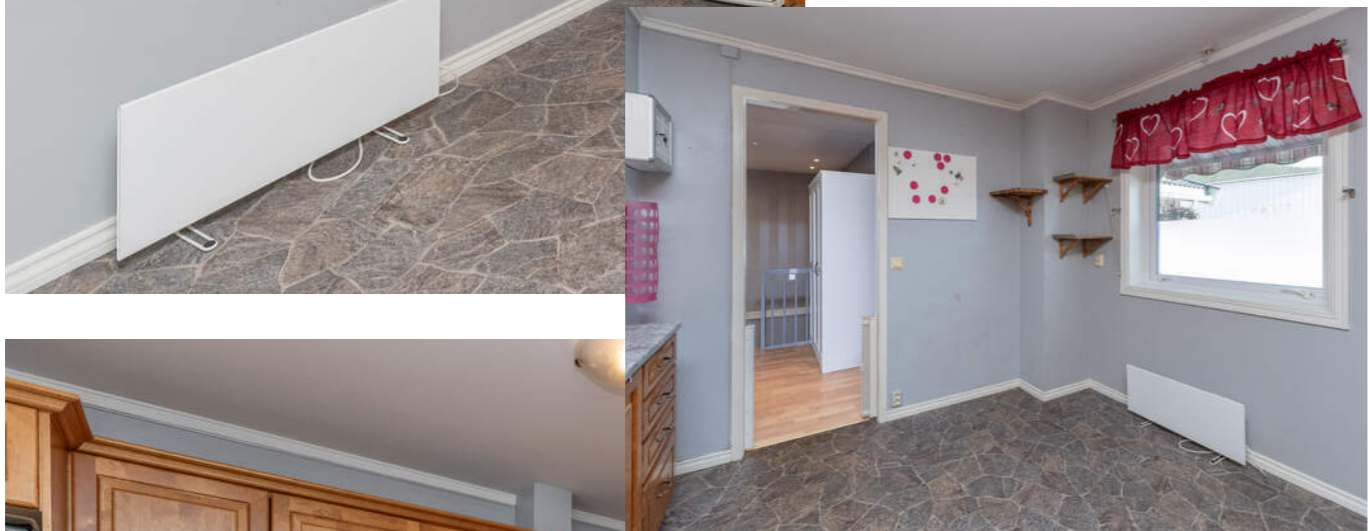
## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



## KJØKKEN

God plass på kjøkken som har innredning med profilerte fronter, og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass. Frittstående hvitevarer.



## STUE

Lys og trivelig stue som har god plass til salong og spisestue. Det er montert vedovn i stuen. Fra stue er det utgang til stor veranda med hyggelig utsikt.





## BAD

Badet er romslig med fliser på gulv med gulvvarme. Badet er praktisk innredet med dusjkabinett, wc, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin.



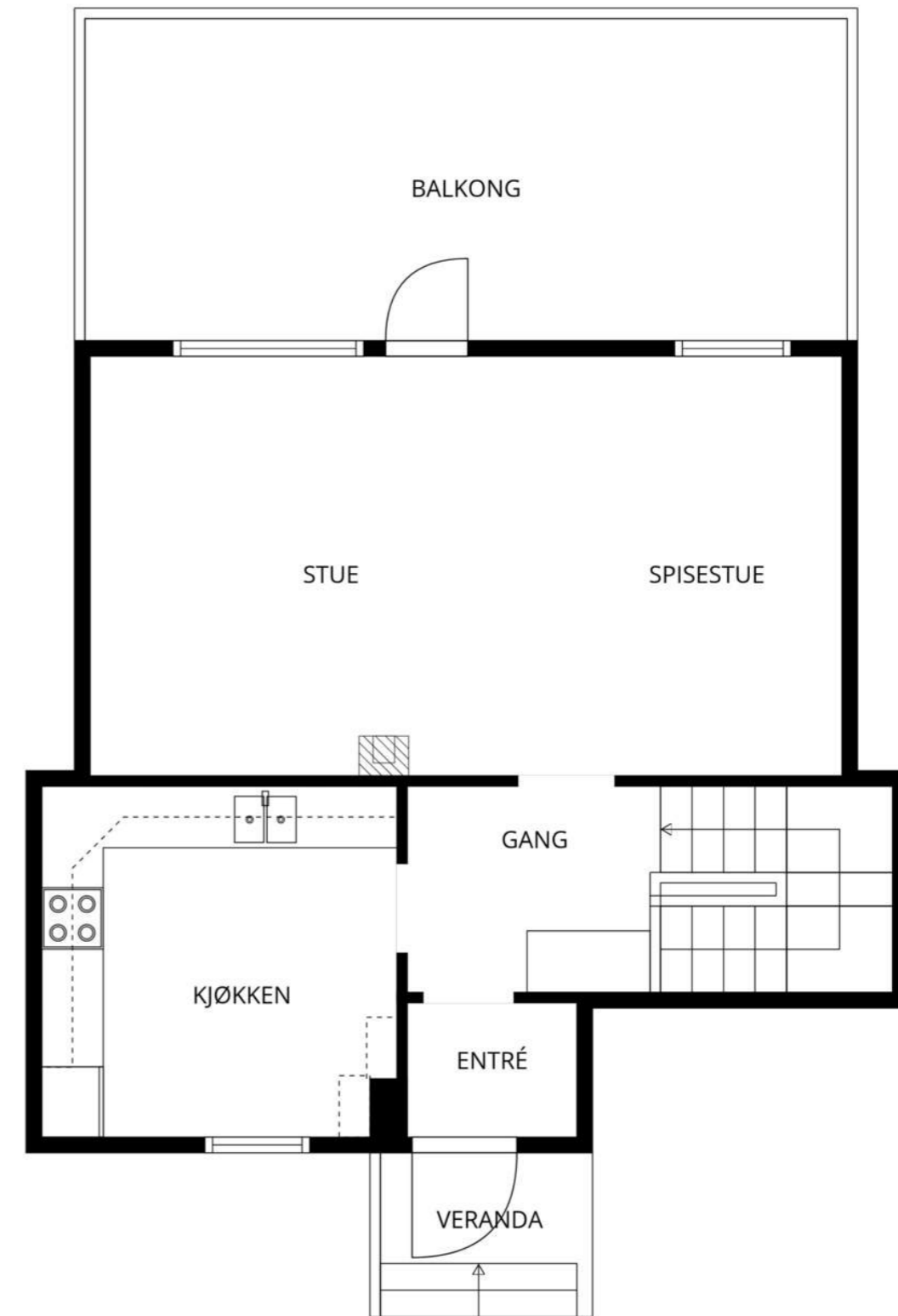
## SOVEROM

3 gode soverom hvorav ett har godt med skaplass.

Fra ett av soverommene er det utgang til stor terrasse og hage.



# PLANTEGNINGER



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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

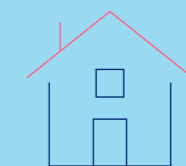
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



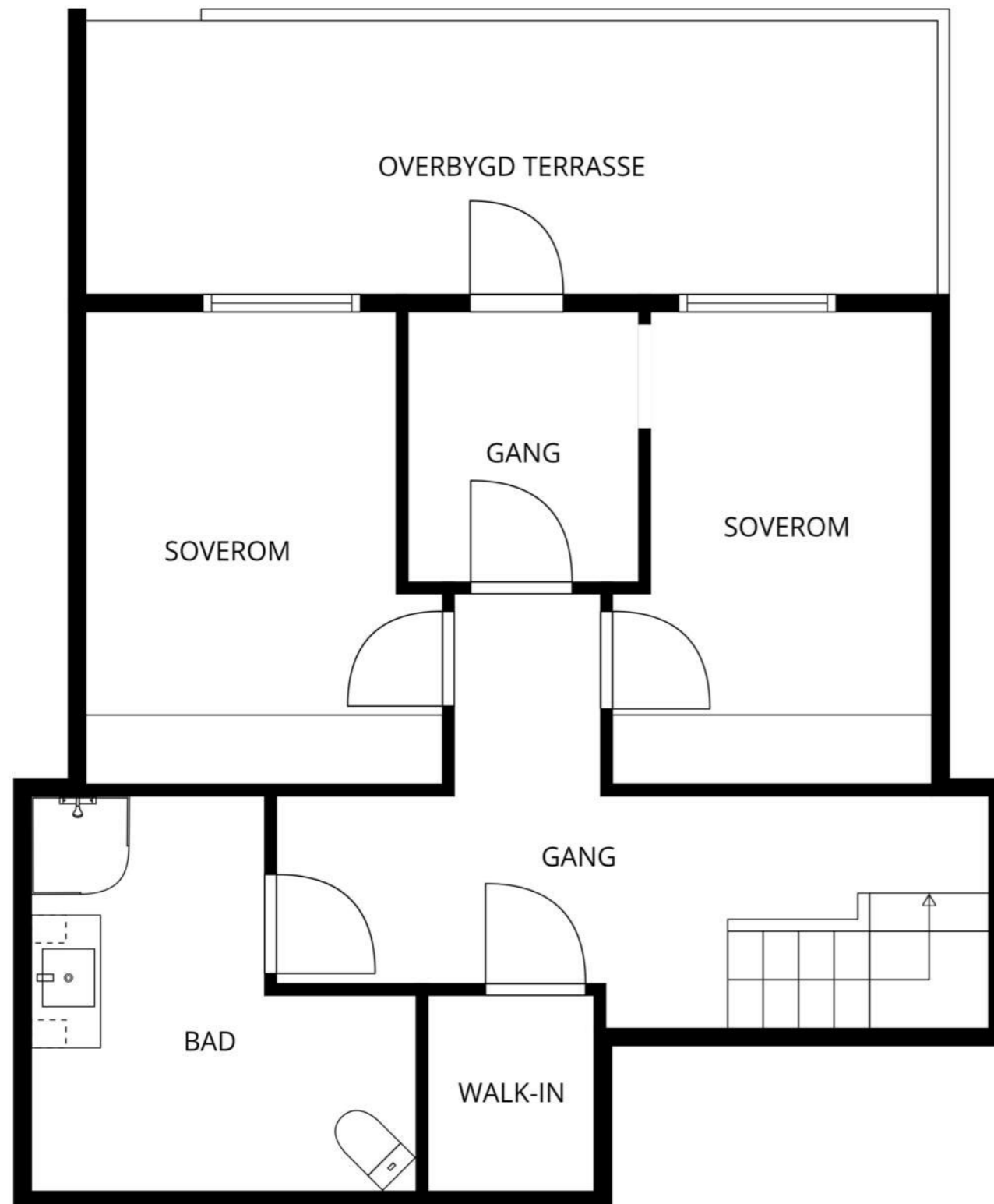
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

### Om borettslaget

Veletablert og veldrevet borettslag i rolig boligområde i Sarpsborg. Oversiktlig bomiljø med pent opparbeidede fellesarealer, lite trafikk og nærhet til dagligvarehandel, skole, barnehage og sentrum. Borettslaget har aktivt styre og fremstår som et trygt og attraktivt sted å bo. Terrassen borettslag består av 10 leiligheter.

### Felleskostnader pr. mnd

6.977,-

### Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling felles lån, byggforsikring, forretningsførsel, tv/bredbånd, kommunale avgifter og eiendomsskatt, drift og vedlikehold med mer.

### Andel fellesgjeld

370.855,- per mandag, 16. februar 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12135115205, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 16.02.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 86  
Saldo per 16.02.2026: 3 708 555  
Andel av saldo: 370 855  
Første termin/første avdrag: 30.09.2017

### Andel fellesformue

28.206,- per onsdag, 31. desember 2025

### Forkjøpsrett

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

### Styregodkjennelse

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

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, max 2 dyr pr boenhet, noen unntak kan gis. Alle anskaffelser av dyr skal godkjennes av styret.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer87371174

### Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

### Formuesverdi primær

807.507,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.230.027,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### 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.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.08.21985.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1049/330:  
14.01.1982 - Dokumentnr: 300305 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Med flere bestemmelser

09.09.1981 - Dokumentnr: 307952 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:10

25.11.1985 - Dokumentnr: 312424 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:393

12.12.1985 - Dokumentnr: 313245 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:398

07.01.1986 - Dokumentnr: 300154 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:396

09.07.1986 - Dokumentnr: 306673 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:404

30.10.1986 - Dokumentnr: 310612 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:399

30.10.1986 - Dokumentnr: 310613 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:400

30.10.1986 - Dokumentnr: 310614 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:401

01.01.2020 - Dokumentnr: 166069 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1049 Bnr:330

01.01.2024 - Dokumentnr: 226630 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1049 Bnr:330

## Kjerneinformasjon

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til boligformål. Megler besitter kopi av reguleringsbestemmelser.

### 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 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

Tirsdag, 10. februar 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

2 700 000,00 (Prisantydning)

370 855,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 070 855,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfridd))

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

-----

3 071 945,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 080 845,00 (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 tilløgsforsikring 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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

## Kjerneinformasjon

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

## Kjerneinformasjon

### 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### 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.

### Eier

Kenneth Gjerde/Jeanette Løkken

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglervederlag

Det er avtalt en fastpris pålydende kr. 115.000,-

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

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Brusemyrtoppen 40 B, 1739 BORGENHAUGEN

SARPSBORG kommune

gnr. 1049, bnr. 330

Andelsnummer 6



## Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 11411-2947

Referansenummer: EE1914

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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@grydelandeiendom.no

922 21 119



## 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 fuktspøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan på beliggende i Brusemyrtoppen 40 B. Boligen har en garasje. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panelovner og vedovn.

Felleskostnader er på 6977,- pr mnd.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

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

### Rekkehus - Byggeår: 1985

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Tak er teknet med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

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

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål / aluminium. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet. Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av sutakplater. Utlufting raft. Isolerglass i pvc ramme og i pvc. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Verandadør med isolerglass. Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 24m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra u.etg er det utgang til en terrasse på ca 18m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Utvendig tretrapp til inngangsparti.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Boligens p-rom har belegg, laminat, fliser og parkett på gulv. Vegger er med malte plater og mdf-plate. Himling er med malte plater. Det er tatt målinger i stue og soverom. Elementpipe med vedovn i stue. Det er tatt hull i vegg fra bod.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

Tretrapp med overflatebehandling. Innvendige fyllingsdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Det er tatt hull i vegg fra bod.

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

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

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandeblender. Belysning over benkeplaten. Frittstående hvitevarer består av , komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøll/frys. Malte fliser på vegg. Kjøkkenventilator med avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Det opplyses at det er montert ny utekran i 2025. Synlige avløpsrør i pvc plast. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. Vvb i kasse på bad. 40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Drenering fra byggeår. Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle. Grunnmur av porebetongblokker / betong. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt

## Beskrivelse av eiendommen

kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 950 000

### Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000
---------------------------------------	-----------

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

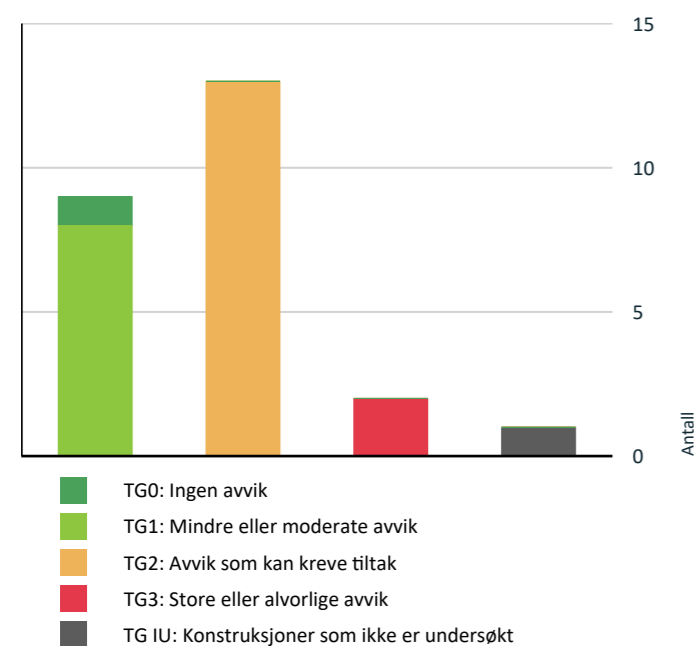
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

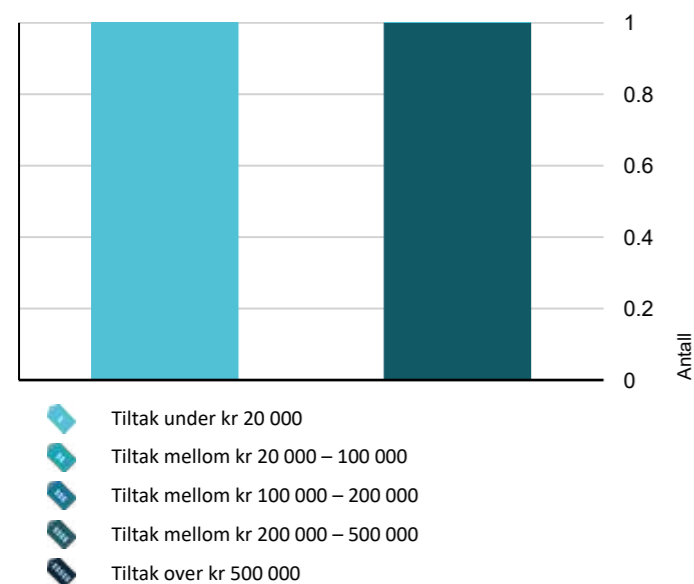
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Iflg eiendomsdata.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, leker og undertak.

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål / aluminium.

### Veggkonstruksjon

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av sutakplater. Utlufting raft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjon går enkelte steder ut til undertak. Noe kondensmerker i undertak enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

### Vinduer

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

### Dører

Ytterdør i tre. Verandadør med isolerglass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 24m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra u.etg er det utgang til en terrasse på ca 18m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tørkesprekker. Mye grønske på terrasse i U.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

### Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til inngangsparti.

## INNSENDIG

### Overflater

Boligens p-rom har belegg, laminat, fliser og parkett på gulv. Vegger er med malte plater og mdf-plate. Himling er med malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe løse fuger i fliser. Noe knirk enkelte steder i gulvene.

# Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Slitte overflater kan gi et utdatert eller uleiet inntrykk.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er tatt målinger i stue og soverom.

### Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

2 sider av pipe er synlig for kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er tatt hull i vegg fra bod.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand og hold underetasjen godt ventilert.



### Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

### Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

### Generell

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra bod.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandeblender. Belysning over benkeplaten. Frittstående hvitevarer består av , komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Malte fliser på vegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

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:

Ventilator har en alder som tilsier at den trenger vedlikehold / utskifting innen rimlig tid.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Det opplyses at det er montert ny utekran i 2025.

##### 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

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.

## Tilstandsrapport

##### TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i forhold til bruksbelastning.

##### 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 inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

##### TG 2 Varmtvannstank

Vvb i kasse på bad.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

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

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

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

##### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Spotter på kjøkken opplyses montert som egeninnsats.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

##### Inntak og sikringskap

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

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

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

**Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.**



## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

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

#### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### Konsekvens/tiltak

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

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

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

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

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

ofte 20–40 år

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

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle. Grunnmur av porebetongblokker / betong.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

### 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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m<sup>2</sup>/98 m<sup>2</sup>

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

#### Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

#### Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

#### Markedsverdi uten fradrag

2 950 000

Tillegg for andel fellesformue + 28 206

Fradrag for andel felles gjeld - 370 855

**Konklusjon markedsverdi** 2 600 000

#### 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



## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 550 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 400 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 950 000**



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

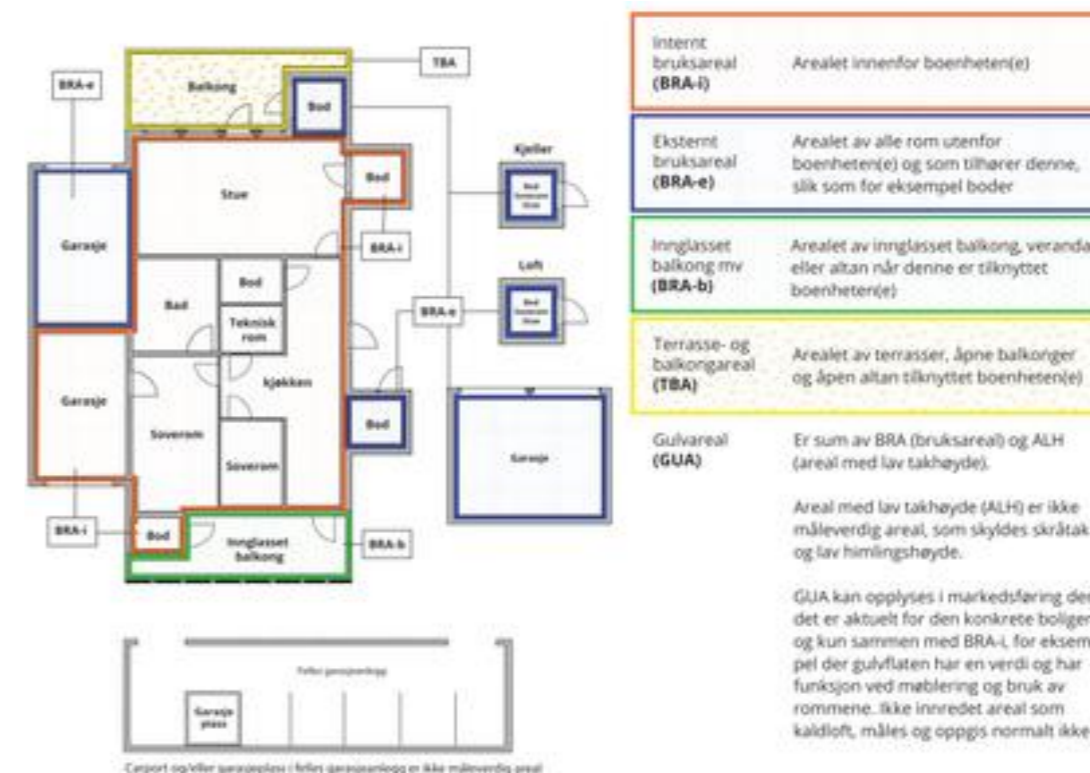
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	49	14		63	24
Underetasje	49			49	16
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>14</b>			<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1049	330		0	6029 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brusemyrtoppen 40 B

### Hjemmelshaver

Terassen Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TERASSEN BORETTSLAG	948471108			Løkken Jeanette, Gjerde Kenneth

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	28 206 31.12.2025	370 855 16.02.2026

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Tinglyste/andre forhold

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

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

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasje: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

### BRUSEMYRTOPPEN 40B

Oppdragsnr.: 11411-2947

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 21 av 21

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/EE1914>

## 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

## Egenerklæring

Brusemyrtoppen 40B, 1739 BORGENHAUGEN

14 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brusemyrtoppen 40B	Brusemyrtoppen 40B	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2012 mai

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Ca 14 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Løkken, Jeanette

Selger

Gjerde, Kenneth

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Vann/ kondens i vifte på kjøkkenet ved værskifte/fuktig vær/ snøsmelting

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering hele borettslaget. Nye vinduer/ dører. Etterisolering. Storre terrasse oppe.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggtec

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Skjevheter og sprekker**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på loftet. Fanget ca 4-5 stk i felle denne vinteren 2025-2026

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2021

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Delt 1 soverom i 2.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspåtlitte

Side 4



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring**

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42216065

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Gjerde, Kenneth	2026-02-17	Løkken, Jeanette	2026-02-14
Identification		Identification	
 Gjerde, Kenneth		 Løkken, Jeanette	

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:		
Gjerde, Kenneth	17/02-2026	BANKID
Løkken, Jeanette	21:55:45	BANKID
	14/02-2026	
	21:21:35	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 1 av 2

Terrassen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 91/6
Brusemyrtoppen 40 B	<b>Type:</b> Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	<b>Eiere:</b> Jeanette Løkken, Kenneth Gjerde
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 471 108	<b>Andelsnr:</b> 6

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>6 977</b>
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	
Renter	1 573
Felleskostnader - 1	4 578
Avdrag	826

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	370 855	Gjeld siste årsoppg.:	370 855
Klient ajourf. lån:	3 708 554,58	Klient gj. s. årsoppg.:	3 708 554

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135115205, DNB Bank ASA  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 16.02.2026: 5.05% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 86  
 Saldo per 16.02.2026: 3 708 555  
 Andel av saldo: 370 855  
 Første termin/første avdrag: 30.09.2017 ( siste termin 30.06.2047 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Lars Corleone Østli  
 Adresse: Lunstikka 3 J  
 Postnr/-sted: 1739 BORGENHAUGEN  
 Telefon: Mob.: 41047088  
 E-post: larscorleone@gmail.com

**6: Ligning - 2025**

Annent formue:	28 206	Gjeld:	370 855	Andre inntekter:	1 486
		Utgifter:	20 752		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	165 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1985  
 Gårds/bruksnr: 1049/330  
 Bygningstype: Rekkehus  
 Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 6029

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87371174

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.08.1985	Første innflytting:	01.09.1985
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 2 av 2

Terrassen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 91/6
Brusemyrtoppen 40 B	<b>Type:</b> Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	<b>Eiere:</b> Jeanette Løkken, Kenneth Gjerde
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 471 108	

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

2 - Felles forkjøpsrett  
 2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

## ORDENSREGLER FOR TERRASSEN BORETTSLAG – LAG 91

Vedtatt på generalforsamling 2019

### 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.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 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 0900-2000
- på lørdager klokken 0900-1700
- på søndager og helligdager skal det *ikke* utføres arbeid uten å ha varslet nabo

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

Beboerne skal sørge for:

- at batterier i brannvarsler byttes en gang i året – rundt 1. desember, da det deles ut batterier. Dersom det er flere brannvarslere skal alle byttes batteri på.
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller søppel som tiltrekker seg skadedyr
- at beboer er ansvarlig for å tappe utekran for vann før vinteren (anbefales rundt november) Frostskaader på kran må dekkes av beboer selv.
- Snømåking/feiing utføres av den enkelte beboer på sine respektive områder.

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

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

### 4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Jern og metall skal leveres på egne avfallsplasser, ikke i søppelkassen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Store gjenstander og kjøretøy som skal stå over lengre tid må godkjennes skriftlig av styret.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Styret kan arrangere dugnad for fellesarealer.

### 5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

### 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, max 2 dyr pr boenhet, noen unntak kan gis. Alle anskaffelser av dyr skal godkjennes av styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

### 7. Grilling

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

### 8. Brudd på ordensreglene

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



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

## Vedtekter

for Terrassen borettslag org nr. 948471108  
tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 23.09.04  
Vedtatt nye punkt 5-3-1 og 5-3-2 på generalforsamling 04.04.19

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

1



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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

2



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

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. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlata bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlata bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlata 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 brukers 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 overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseierens 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, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

### 5 3-1 Endringer (Vedtatt 2019)

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmpumper, levegger, større lekeapparater m.v.).

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

### 5 3-2 Gjennomførte forandringer (Vedtatt 2019)

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

(2) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene.



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

## 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 besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

(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



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern



Vedtekter for Terrassen borettslag  
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2019

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## Terrassen Borettslag

### Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 23.04.2025 kl. 19:00

SOBBLs lokaler, St.Mariesgate 112, Styreverom

### 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 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

04.04.2025

### Hilsen styret i Terrassen 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, Lars Corleone Østli  
Styremedlem, Jannicke Jordal  
Styremedlem, Frode Kværner  
Varamedlem, Ken Robert Østby**6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Lars Corleone Østli er på valg.

**Forslag til vedtak:** Lars Corleone Østli stiller som til gjenvalg.**6.2 Valg av styremedlem for 2 år**

Jannicke Jordal er på valg.

**Forslag til vedtak:** Jannicke Jordal stiller opp til gjenvalg.**6.3 Valg av varamedlem for 1 år**

Ken Robert Østby er på valg.

**Forslag til vedtak:** Ken Robert Østby stiller opp til gjenvalg.**6.4 Valg av valgkomite for 1 år**

Styret fungerer som valgkomite.

**Forslag til vedtak:** Styret fortsetter som valgkomite.**6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

**Fullmakt**

Undertegnede, med navn og adresse:

---

gir med dette fullmakt til:

---

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Terrassen 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 Terrassen Borettslag for 2024**

Terrassen Borettslag, org.nr. 948471108 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.

Terrassen Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 10 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

**Styret har bestått av**

Styreleder, Lars Corleone Østli, Valgt fra 11.05.2023, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Jannicke Jordal, Valgt fra 11.05.2023, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Frode Kværner, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år  
 Varamedlem, Ken Robert Østby, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 1 år

**Forretningsførsel og revisjon**

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

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

**Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024**

Vedlikehold av terrasser i 38-rekka er ferdigstilt.  
 Postkassestativ er ferdigstilt.  
 Museangrep på loft - musebånd er installert på nytt etter at ByggTec ikke har gjort dette rett ved tidligere rehabilitering.

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

Vannlekkasje i 40D - forsikringsak, utbedret.

Råte på loft grunnet manglende ventilsjon etter rehabilitering av Byggtec.  
 Forsikringsak avvist av Gjensidige - kun misfarging på takplater, ikke fare for råte og mugg.

**Styret har følgende saker under arbeid og planlegging**

Ingen større planer under arbeid

**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 26.02.2025

## Resultatregnskap for Terrassen Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		456 480	424 680	456 452	524 900
Innkrevde kostnader finans		301 920	267 960	301 800	300 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>758 400</b>	<b>692 640</b>	<b>758 252</b>	<b>825 300</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styreonorar	1	37 000	29 500	36 000	38 500
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 217	4 160	5 100	5 400
Revisjonshonorar	3	3 625	3 500	3 800	3 800
Forretningsførerhonorar		42 495	40 284	42 700	44 800
Drift og vedlikehold	4	185 456	80 509	50 000	50 000
TV/bredbånd		65 298	68 710	62 000	68 000
Forsikringer		51 620	48 150	53 000	60 400
Kommunale avgifter		158 079	164 973	175 700	189 700
Eiendomsskatt		57 229	57 229	57 200	57 200
Andre driftskostnader	5	6 657	8 192	7 000	7 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>612 677</b>	<b>505 208</b>	<b>492 500</b>	<b>524 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 723</b>	<b>187 432</b>	<b>265 752</b>	<b>300 400</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		5 218	4 867	0	0
Renteinntekter		10 732	12 204	0	0
Rentekostnader		218 976	183 606	217 500	211 600
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-203 026</b>	<b>-166 535</b>	<b>-217 500</b>	<b>-211 600</b>
<b>Resultat</b>		<b>-57 303</b>	<b>20 897</b>	<b>48 252</b>	<b>88 800</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-57 303	20 897	0	0

Lag nr:91. Terrassen Borettslag Org.nr. 948 471 108

## Balanse for Terrassen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 9	5 348 058	5 348 058
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 348 058</b>	<b>5 348 058</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		320	2 886
Andre fordringer	7	73 510	51 620
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		217 825	347 560
Konto for skattetrekk-bundne midler	2	2	2
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>291 657</b>	<b>402 068</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 639 715</b>	<b>5 750 126</b>

Lag nr: 91. Terrassen Borettslag Org. nr. 948 471 108

## Balanse for Terrassen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		110 962	168 264
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>111 962</b>	<b>169 264</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	3 796 352	3 877 505
Borettsinnskudd	10	1 650 000	1 650 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 446 352</b>	<b>5 527 505</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		80 020	51 620
Påløpte renter		1 182	1 737
Annen kortsiktig gjeld	11	199	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>81 401</b>	<b>53 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 527 753</b>	<b>5 580 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 639 715</b>	<b>5 750 126</b>

Terrassen Borettslag

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

Lars Corleone Østli  
StyrelederJannicke Jordal  
StyremedlemFrode Kværner  
Styremedlem

Lag nr: 91. Terrassen Borettslag Org. nr. 948 471 108

## 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>348 711</b>	<b>414 911</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	-57 303	20 897
Avdrag lån	-81 153	-87 097
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>-138 456</b>	<b>-66 200</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>210 255</b>	<b>348 711</b>
Omløpsmidler	291 657	402 068
Kortsiktig gjeld	-81 401	-53 357
<b>Disponible midler</b>	<b>210 255</b>	<b>348 711</b>

Lag nr: 91 Terrassen Borettslag

## Noter

**Note 1 - Styrehonorar**

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

**Note 2 - Ansatte og OTP**

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

**Note 3 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

**Note 4 - Drift og vedlikehold**

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	172 181	80 509
6603 Vedlikehold uteområde	1 275	0
6609 Egenandel forsikring	12 000	0
<b>Sum</b>	<b>185 456</b>	<b>80 509</b>

Vedlikehold omfatter utbedring av terrasser, nye lufteventiler, musebånd, lekter, nytt blybeslag ved takstein og strøsand.

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

**Note 5 - Andre driftskostnader**

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6550 Driftsmateriell	199	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	500	500
6860 Kurs og konferanser	1 300	3 000
6940 Porto	0	21
7400 Kontingent- fradragsberettiget	757	747
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 398	1 392
7771 Diverse purregebyr og renter	-173	-93
7790 Andre driftskostnader	51	0
<b>Sum</b>	<b>6 657</b>	<b>8 192</b>

Konto 7790 består av porto og SMS i portalen

**Note 6 - Bygninger**

Kostpris 1985	5 348 058
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>5 348 058</b>

Tomt med gnr. 1049 bnr. 330 ble anskaffet i 1985. Tomt inngår i kostpris bygninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

Lag nr: 91 Terrassen Borettslag

## Noter

**Note 7 - Andre fordringer**

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	73 510	51 620
<b>Sum</b>	<b>73 510</b>	<b>51 620</b>

**Note 8 - Endringer egenkapital**

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	169 264	148 367
Årets resultat	-57 303	20 897
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>111 962</b>	<b>169 264</b>

**Note 9 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135115205</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	4 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 877 505
Avdrag i perioden:	81 153
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 796 352</b>

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	379 635	3 796 350

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

**Note 10 - Borettsinnskudd**

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1985 kr 1 650 000.

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

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

	2024	2023
2912 Interimskonto utlegg	199	0
<b>Sum</b>	<b>199</b>	<b>0</b>

Lag nr: 91 Terrassen Borettslag

## Resultat og balanse med noter for Terrassen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Terrassen Borettslag**

Styreleder	Lars Corleone Østli (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Frode Kværner (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Jannicke Jordal (sign.)	20.02.2025

**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
 Autorisert regnskapsforenselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
 NO 952 011 677 MVA  
 Bankgiro 4129.05.44644  
 Hjemmeside: www.solhoi.no

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Terrassen Borettslag

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

Vi har revidert årsregnskapet for Terrassen Borettslag som viser et underskudd på kr 57 303. 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.

*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.



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



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

### 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, 24. februar 2025  
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Terrassen Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St.Mariesgate 112, Styrerom.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Kirsti Rydning

#### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Kirsti Rydning

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 3

Antall fullmakter: -

Antall stemmeberettigede: 3

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Kirsti Rydning

**Vedtak:**

Godkjent

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Jannice Jordal og Frode Kværner

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent.

### 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

### 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

**Vedtak:**

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Terrassen Borettslag.

Side 1/3

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

#### 4. Innkome saker

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker.

#### 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr 37 000,- til intern fordeling

**Vedtak:**

Som ovenfor

#### 6. Valg

##### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Lars Corleone Østli er på valg.  
Lars Corleone Østli stiller til gjenvalg.  
Andre forslag: -

**Vedtak:**

Valgt ble: Lars C. Østli

##### 6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Jannicke Jordal er på valg.  
Jannicke Jordal stiller opp til gjenvalg.  
Andre forslag: -

**Vedtak:**

Valgt ble: Jannicke Jordal

##### 6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Ken Robert Østby er på valg.  
Ken Robert Østby stiller opp til gjenvalg.  
Andre forslag: -

**Vedtak:**

Valgt ble: Gjenvalg av Ken R Østby

##### 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styret fungerer som valgkomite.

**Vedtak:**

Valgt ble: Styret

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

Forslag: Lars C Østli og Frode Kværner

**Vedtak:**

Valgt ble: Lars C Østli og Frode Kværner

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 23.04.2025

Kirsti Rydning, møteleder (sign.)  
Frode Kværner, protokollvitne (sign.)  
Jannice Jordal, protokollvitne (sign.)



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

**NYGÅRDSHAUGEN 1977**

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST  
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Bygeområde
- ☞ Trafikkområde
- ☞ Friområde
- ☞ Fareområde

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold  
31.01.1977.**

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 02.02.1982 - 02.09.1986

Forenklet planendring for felt L: 31.09.2022

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for vedkommende felt foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
2. **Bygeområde/Boliger. (Utnyttelsesgrad: se reguleringskart)**
  - a). I feltene F og J kan oppføres terrasert blokkbebyggelse i en høyde av inntil 3 etasjer.
  - b). I feltene B, E, G, H, I, L, N og S kan oppføres rekke- og kjedehus i inntil 2 etasjer.
  - c). I feltene A, C, D, K, M, O, P, Q, R, T, U, V og W kan oppføres frittliggende eneboliger i 1 etasje.
  - d). Det terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. I feltene F og J kan inntil 3 underetasjer tillates.
  - e). For frittliggende eneboliger skal det i tillegg til garasje være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. Enkeltgarasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. For den øvrige boligbebyggelse skal det i fellesanlegg være 1 garasje pr. bolig og minst 1 oppstillingsplass pr. 4. bolig. Det er terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan garasjerekker tillates oppført i 2 plan.
  - f). Innhegning bør fortrinnsvis skje i form av beplantning (trær, hekker) eller terrengformasjoner (steingjerde, jordvoll o.l.). Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,60 meter inklusiv eventuell sokkel.
3. **Bygeområde/Forretning, kontor.**
  - a). Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.
  - b). Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
  - c). Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendoms bruk etter bygningsrådets skjønn.
4. **Bygeområde/ allmenntilleggsformål.**
  - a). I områdene kan oppføres daginstitusjonsbygg i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

**5. Byggeområde/industri.**

- a). Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b). Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- c). Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.
- d). Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,4. Minst en 1/3 av tomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring.
- e). I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- f). Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.
- g). Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- h). Bygningene skal ha tilfredsstillende fasademessig utstyr og fasadeutforming til alle sider. Skjemmende tekniske anlegg må unngås eller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.
- i). Hvor eiere av tilgrensende tomter er enige om det, kan bygningsrådet godkjenne at det bygges til nabogrense med branngavl, når gavlene dekker hverandre.
- j). Arealet mellom riksveien og byggegrensen skal ikke brukes til lagring, parkering, utendørs montasje eller lignende. Bygningenes fasade mot riksveien skal ikke ha kjøreporter, lasteramper eller lignende. Arealet skal fortrinnsvis parkereshandles. Frittstående reklameinnretninger tillates ikke.

**6. Fellesbestemmelser.**

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

- c). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

**Bestemmelser til felt L (forenklet planendring vedtatt 31.08.2022)****§ 1. Formålsparagraf**

Innenfor felt L skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Illustrasjonsplan datert 04.08.2022 er juridisk bindende for formålsinndeling, byggegrensene mm.

**§2. Bebyggelse og anlegg**

a. På feltene B1-7 tillates konsentrert småhusbebyggelse. På felt B8 tillates frittstående småhusbebyggelse. Boliger kan oppføres med maksimal gesimshøyde 8m og maksimal mønehøyde 9m over gjennomsnittlig planert terreng.

b. Det skal etableres minimum 0,8 og maksimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet, med tilhørende snuplass på egen grunn, og ladeinfrastruktur. Det skal etableres minimum 2 overbygde sykkelplasser per boenhet, med mulighet for lading.

c. Det tillates maks. 32% BYA. Grad av utnytting skal regnes for hvert enkelt delfelt.

d. Det er krav til opparbeidelse av minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Terreng brattere enn 1:3, areal innenfor støvsone og parkerings- og manøvreringsareal kan ikke regnes i MUA.

e. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtens terrengfall utnyttes på en naturlig måte, f.eks. ved etablering av sokkeletasje der terrenget tilsier dette. Det skal unngås repeterende bruk av farger og kledning for å sikre variasjon i bebyggelsen.

f. I ØK1-2 skal det oppføres anlegg for felles renovasjonsløsning.

g. Offentlig vei V1-2 og fortau FO1-5 skal bygges etter prinsippene i gjeldende veinorm for Sarpsborg kommune.

h. Støttemurer og gjerder på inntil 0,5 meter kan tillates oppført utenfor byggegrense, men skal ikke hindre friskt.

i. Det tillates oppført trafo i B1 innenfor hensynssone H370\_1. Bygninger skal plasseres min. 5m fra trafo.

**§3 Hensynssoner**

a. Innenfor Hensynssone H410 tillates det oppført bebyggelse og anlegg. Boliger, og andre bygg med permanente fundamenter, skal oppføres min. 4m fra VA ledninger.

b. Innenfor hensynssone H370\_1 og H\_370\_2 tillates ikke bygg for varig opphold. Veier, parkeringsarealer, carport o.l. kan tillates etter samtykke fra netteier. Carport, bod, o.l. kan oppføres utenfor byggegrense, med minimum 5 meter avstand til vei/fortau. Bygge- og anleggsarbeider kan settes i gang kun etter godkjenning fra netteier.

c. Innenfor hensynsone H220 skal alle tiltak prosjekteres og utføres i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Ved søknad om rammetillatelse skal støyfaglig utredning vedlegges.

#### §4 Rekkefølgebestemmelser

a. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B2, B3, B4, B5 og B6 skal lekeplass f\_LEK1 være opparbeidet med minst benk og 3 lekeapparater. Turveg f\_TV2 skal videreføres gjennom lekeplassen og lede til turveg f\_TV1.

b. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B1 og B7 skal lekeplass f\_LEK2 være opparbeidet med minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssykkkel.

c. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B1, B2, B3 og B7 skal o\_ØK1 være opparbeidet med nedgravd renovasjonsløsning for fraksjonene angitt i renovasjonsplanen.

d. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B4, B5 og B6 skal o\_ØK2 være opparbeidet med nedgravd renovasjonsløsning for fraksjonene angitt i renovasjonsplanen.

e. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B6 og B7 skal o\_FO1 være opparbeidet.

f. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B7 skal «f\_TV5» være opparbeidet

g. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B1, B2, B3, B4, B5 og B6 skal turveg f\_TV1 - f\_TV6, samt o\_FO4 og o\_FO5 være opparbeidet.

h. Før det gis brukstillatelse til første bolig i planområdet skal overvannsgroft være opparbeidet i o\_AVT8, o\_SVT9 og o\_AVT13 iht. detaljprosjektert overvannsplan.

i. Ved ramme tillatelse er det krav til detaljprosjektering for overvannsløsning, skisse for tilkobling til kommunalt VA-nett og slukkevannsløsning, og geoteknisk redegjørelse for lokalstabilitet.

j. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger i B2, B5, B6 og B7 skal vei o\_V1 være ferdigstilt med unntak av topplag asfalt. Topplag asfalt skal være ferdigstilt senest ved midlertidig brukstillatelse i B5, B6 eller B7.

k. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger i B1, B3 eller B4 skal vei o\_V1 være ferdigstilt med unntak av topplag asfalt, og vei o\_V1 være ferdigstilt til krysset mot o\_V2 med unntak av topplag asfalt. Topplag asfalt skal være ferdigstilt senest ved midlertidig brukstillatelse i B3 eller B4.

#### §5 Krav til dokumentasjon

a. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta/boligfelt i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise omsøkt tiltak, terreng med koter, uteoppholdsarealer, håndtering av overvann, adkomst, parkering, snuplass, støttmurer, levegger, gjerder, eksisterende og prosjektert vegetasjon.

b. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for material- og fargevalg for tiltaket.

c. Fasadetegninger skal vise eksisterende og prosjektert terreng for omsøkt tiltak.

#### §6 Håndtering av jordressurser

a. Eksisterende matjord/jordsmonn på arealet klassifisert som fulldyrka mark på NIBIOs gårdskart skal flyttes og gjenbrukes til matproduksjon på annet landbruksareal.

b. Eksisterende matjord/jordsmonn på arealet klassifisert som jorddekket fastmark på NIBIOs gårdskart skal flyttes og gjenbrukes til matproduksjon på annet landbruksareal så langt det er mulig.

c. Lagring og behandling av matjorda skal beskrives i rammesøknaden. Matjordplan skal inneholde en beskrivelse av matjorda som flyttes, vurdering, avklaring og beskrivelse av mottaksarealer, samt utførelse av jordflyttingen. Matjordplanen skal også redegjøre for ev. forekomster av fremmede arter, floghavre, plantesykdommer etc. som må tas hensyn til ved håndtering av jordsmonnet på det aktuelle arealet. Matjordplan skal utarbeides av kvalifisert agronomisk kompetanse, og skal godkjennes av landbruksmyndighetene slik at jordressursen gjenbrukes på forsvarlig måte og slik at uønsket biologisk materiale ikke spres.

d. Rapport for gjennomført matjordplan skal innleveres kommunal landbruksforvaltning før boliger tas til bruk.

#### §7 Offentlige og private arealer

Framtidig eierform framkommer av plankartet: o = offentlig formål, f = fellesareal. Formålsområdet angitt som offentlige skal fradeles til egne tomter.

#### §8 Adkomst

a. Boliger i B5, B6 og B7 skal ha avkjøring fra o\_V1.

b. Boliger i B3 og B4 skal ha avkjøring fra o\_V2.

c. Boliger i B1 og B2 skal ha avkjøring fra o\_V1 og/eller o\_V2.

d. Bolig i B8 skal ha avkjøring fra Brusemyrløkka.

e. Nøyaktig plassering av adkomst skal avklares i byggesaken, og godkjennes av team samferdsel.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.  
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Terrassen borettslag, Brusemyrtoppen 40 a - f ( 6 leil.)		49	330	
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak	
nybygg	rekkehus S 2	19.12.80	dato 7.7.81	sak 306/81
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
SOBBL	St. Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
NBBL. Østfoldkontoret	Pellygt, 61, 1700 Sarpsborg			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Finn H. Ellingsen c/o Astrup & Aubert.	Greåker, 27, 1720 Greåker			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg

for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innvendig: Div. kompletteringsarbeider.  
Brannsikre gulv ved feierluker.

Utvendig: Div. kompletteringsarbeider:

Dette arbeid må være fullført innen

Rådhuset den 7.8.1985

Sendes:

byggherren

anmelderen

ansvarshavende

byggeldyemyndighet

feiermester

avg. register

Thorbjørn Olsen  
avd.ing,

Svenn G. Wallin  
bygningskontrollør

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A.S., Oslo 3-82  
K-blankett 51.08



## Energattest



Adresse Brusemyrtoppen 40B, 1739 BORGENHAUGEN	
Dato for energimerking 19.02.2026	Merkenummer Energattest-2026-261382
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6344674
Gårdsnummer 1049	Bruksnummer 330
Seksjonsnummer -	Bruksenhetsnummer H0101


**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår 1985	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 127,0 m <sup>2</sup>	Oppvarmet bruksareal 127,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

**Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima


Pr. KVM pr. år  
258,66 kWh/m<sup>2</sup>

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 266,62 kWh/m <sup>2</sup>	Totalt levert pr. år 33 861 kWh
---	------------------------------------



## Brusemyrtoppen 40B, 1739 BORGENHAUGEN

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



## Brusemyrtoppen 40B, 1739 BORGENHAUGEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

**Tiltak 16: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

**Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisolerers. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 22: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 23: 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>

# 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 boligjakt 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.

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Brusemyrtoppen 40B, 1739 BORGENHAUGEN. Gnr. 1049, bnr. 330, i BORGENHAUGEN kommune, oppdragsnr.: 1700260116  
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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

**Meglerhuset Borg AS**

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