PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

STATSMINISTER KOLSTADS VEI 58 A

Vedlegg

BMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Boligopplysninger fra forretningsfører

Innkalling og protokoll fra generalforsamling 2026

Innkalling og protokoll fra generalforsamling 2025

Innkalling og protokoll fra ekstraodinær generalforsamling 2025

Ordensregler

Vedtekter

Borettslagets festekontrakt

Matrikkelrapport fra Sarpsborg kommune

Tegninger

Svarbrev ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Planrapport fra Sarpsborg kommune

Områdeanalyse

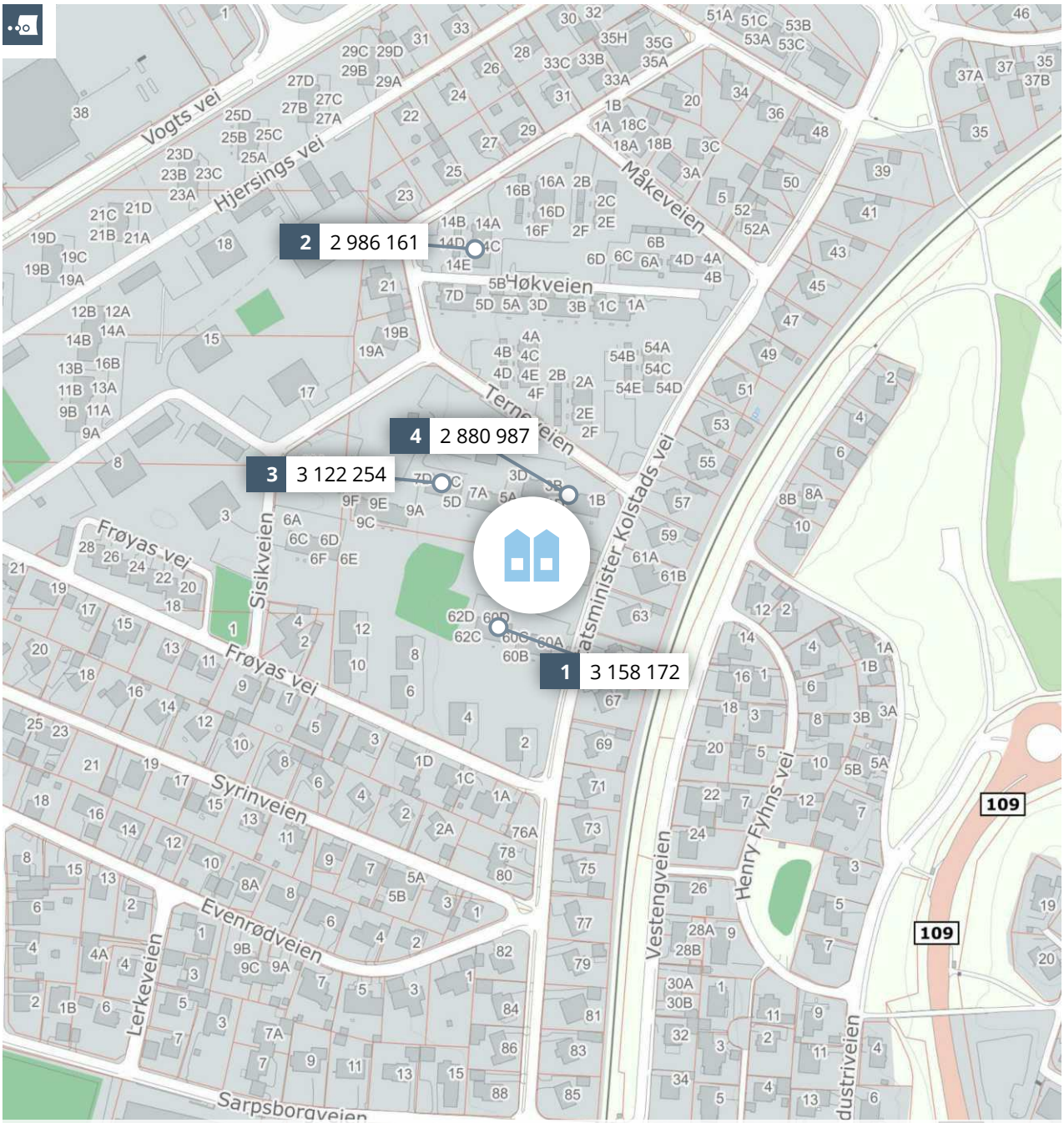
Grunnkart

Plankart

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STATSMINISTER KOLSTADS VEI 58 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Statsminister Kolstads vei 58 A, 1711 SARPSBORG

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 2086 BNR 70 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KLOKKERJORDET

Verdivurdert til

2 000 000

304 617	2 304 617	19 205
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	6 249
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Statsminister Kolstads vei 62 B 115 m² 1964 15,4 daa 3 sov	20.05.2025	2 990 000	**2 990 000**	168 172	3 158 172	**27 462**
2	Fasanveien 14 D 108 m² 1962 21,7 daa 4 sov	04.07.2025	2 550 000	**2 450 000**	536 161	2 986 161	**27 650**
3	Terneveien 7 C 115 m² 1964 11,0 daa 3 sov	03.04.2025	2 990 000	**2 950 000**	172 254	3 122 254	**27 150**
4	Terneveien 1 D 114 m² 1964 11,0 daa 3 sov	14.08.2024	2 700 000	**2 700 000**	180 987	2 880 987	**25 272**

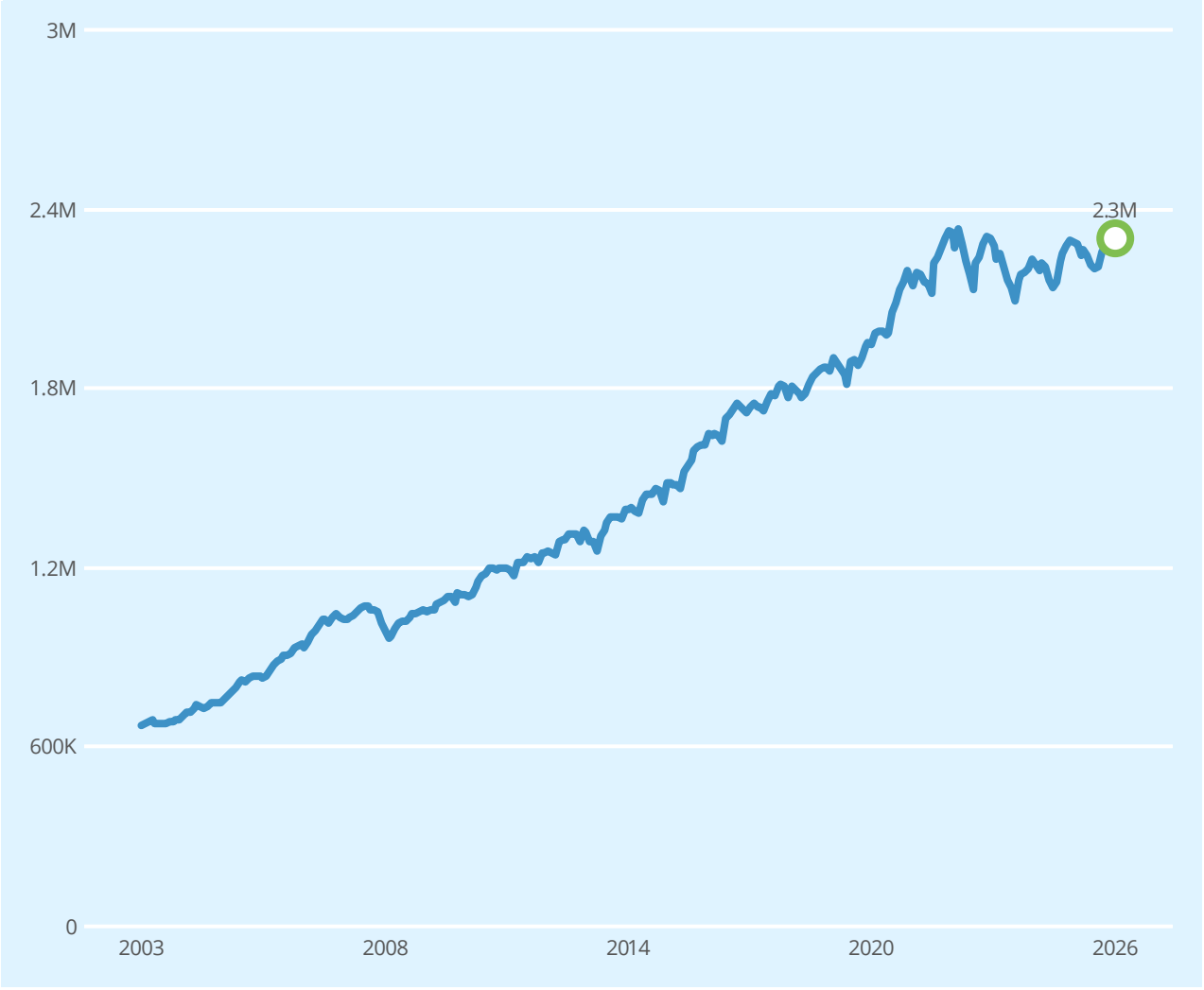
Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert og rolig boområde på Brevik, ca. 2 km fra Sarpsborg sentrum. Fra boligen er det gangavstand til kjøpesentrene, spisesteder, skole og barnehage. I tillegg er det gangavstand til busstasjon, Sarpsborg Stadion, Sparta Amfi m.m.
Innhold 1. etasje, entré, kjøkken og stue. 2. etasje: gang, bad, bod og tre soverom. Kjeller: kjellerstue, bod og vaskerom/bod.
Leiligheten bærer preg av bruksslitasje, og har behov for oppussing og oppgradering. Baderommet i 2.etasje er imidlertid renovert i ny tid, og har fliser på gulv og vegger, pen baderomsinnredning, varmekabler og dusjkabinett. Ut for stuen er det en solrik terrasse, og borettslaget disponerer store grøntarealer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+15 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i SARPSBORG kommune nå

16
rekkehus til salgs

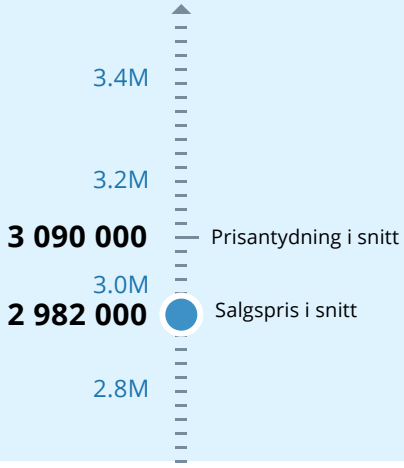


Annonsene har i snitt ligget ute i

69
dager

Rekkehus solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

22
rekkehus solgt

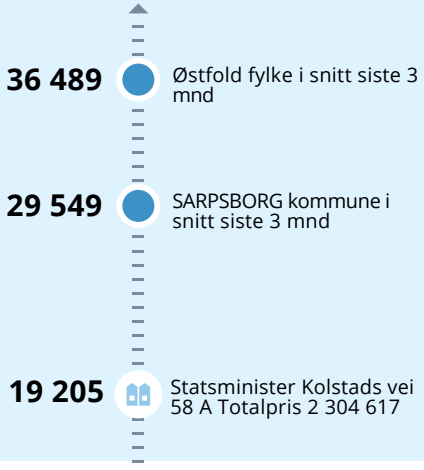


Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus, borettslag
Statsminister Kolstads vei 58 A
1711 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 30/06/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:286, Bnr: 70
Hjemmelshaver:	Ester Margrethe Syversen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	37
Tomt:	Felles festet 15 404,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Inkludert i fellesutgifter
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1964

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.06.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd og delvis møblert. Boligen selges med fullmakt. Dette begrenser tilgang til vesentlige opplysninger om boligen fra personer som har bebodd den.
Oppdragsgiver:	Dag Rune Syversen (sønn)
Tilstede under befaringen:	Dag Rune Syversen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert parkeringsplass. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i betong og ligger hovedsakelig under terreng. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger er oppført i bindingsverk med varierende tykkelser og med varierende mengder isolasjon. Vegger er kledd med liggende panel av varierende alder og noe stående eldre kledning. Endevegg er nyest. Vinduer og terrassedør i 1.etg og 2.etg med 2-lags isolerglass i plastkarmer. Glass merket med årstall 2005. Ytterdør fra 2017 med 2-lags glass i trekarm. Vinduer i kjeller med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2025. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Dels lukket skråtak og dels kryploft over 2.etg. Taket er tekket med taksteinimiterte plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med gjennomgående alder- og bruksslitasje, og det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold. Det er registrert flere TG 2-forhold og to TG 3-forhold. De mest sentrale avvikene gjelder terrasse og kjøkken, hvor forventet brukstid er passert og utskifting/rehabilitering må påregnes.

Det er også registrert forhold knyttet til grunnmur, terrengfall, yttervegger, vinduer/dører, bad, kjeller, VVS og elektrisk anlegg som bør følges opp. Kjeller har konstruksjoner mot terreng med økt risiko for fukt, og det er registrert saltutslag, fuktsymptomer og forhøyede fuktverdier ved kontroll.

Tak, undertak og loft/kryploft er ikke fullstendig undersøkt på grunn av manglende tilkomst og sikkerhetsmessige begrensninger. Dette gir redusert kontrollgrunnlag, og eventuelle skjulte forhold ved tak og loft kan ikke utelukkes.

Boligen selges med fullmakt, og det foreligger begrensede opplysninger fra personer som har bebodd boligen. Det er også registrert avvik fra godkjente tegninger og forhold ved rømningsvei/romhøyde som bør avklares nærmere med kommunens byggesaksavdeling.

Samlet vurderes boligen å ha et betydelig oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Kjøper må påregne videre undersøkelser, lokale utbedringer og rehabilitering av enkelte bygningsdeler for å redusere risiko for fukt, lekkasjer, funksjonssvikt og følgeskader over tid

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme på badet.
-Elektriske ovner.
-Oljeovn i stue opplyses å ikke ha vært i bruk over lengre tid og det er heller ikke tillat med fossilt brensel til oppvarming av boliger.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller:
TRAPP/INNREDET ROM 26,2m²: tapet/panel, panel, teppe
BOD 4,2m²: murpuss/panel, panel, betong
VASKEKJELLER 5,1m²: murpuss/panel, eternittplater, betong

1.etg:
ENTRÉ 2,5m²: malt panel, malte plater, belegg
STUE/TRAPPER 27,8m²: tapet/panelplater, takess, parkett
KJØKKEN 8,9m²: tapet/fliser, takess, belegg

2.etg:
TRAPP/GANG 6,4m²: tapet, panel, laminat
BOD 3,1m²: sponplater, panel, furugulv
SOVEROM MOT GÅRDSPLASS 11,3m²: tapet, panel, furugulv
BAD 3,3m²: fliser, folierte plater, fliser
SOVEROM VED BAD 8,0m²: tapet, panel, teppe
SOVEROM VED TRAPP 6,7m²: tapet, panel, teppe

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med gjennomgående behov for fornying og rehabilitering som følge av alders- og bruksslitasje.
-Det er stedvis løs tapet, løse plater og sprekker i vegger.
-Det er knirk og fjæring i gulv.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte og tilsier at konstruksjonene har vært i bevegelse, oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	36			
1.Etasje	40			18
2.Etasje	40			
SUM BYGNING	116			18
SUM BRA	116			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

KJELLER: innredet rom/trapp, bod, vaskekjeller.
1.ETASJE: entré, kjøkken, stue/trapp.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, bod, 3 soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,05-2,08 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,40-2,42 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,13-2,35 meter.

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

30/06/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor. Det er nyere grunnmursplast som indikerer tiltak ved drenering etter byggeåret.

GRUNNMUR:
Grunnmur er konstruert i betong og ligger i hovedsak under terreng. Det er lagt treull som er pusset på innsiden av muren.

Merknader:

-Muren har en avskalling på hjørnet ved inngang og stedvis avflassing i maling. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for fuktopptrekk i mur og nærliggende bygningsdeler.
-Det er sprekker på innsiden av muren og dette sammen med noen skjevheter og sprekker i overliggende veggkonstruksjoner tilsier at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. Utbedringer kan på påregnes og områder med sprekker må videre holdes ved tilsyn.
-Deler av grunnmursplast er ikke klemt i toppen og deler ligger under terreng. Dette kan gi vanninntrenging mellom muren og plasten og føre til følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng. Plasten bør klemmes og utbedres.
-Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering. Denne ligger under terreng og kan ikke kontrolleres på annen måte enn ved dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt, grus, singel og jord inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med varierende tykkelser og med varierende mengder isolasjon. Vegger er kledd med liggende panel av varierende alder og noe stående eldre kledning. Endevegg er nyest.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt ved vegg mot terrasse. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Det er ikke godt tettet i overgang mellom vindtetting og muren og dette kan føre til kondensdannelse og følgeskader, samt varmetap.
-På endevegg er sikring mot inntrengning av mus ikke fagmessig utført og har kan mus/skadedyr trenge inn å lage skader i lukket konstruksjon.
-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Vegg mot terrasse har størst slitasje.
-Det er flere sprekker i innvendige Veggflater og hjørner som indikerer at bygget har vært i bevegelse. Oppretting og utbedring kan påregnes ved fornyinger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør i 1.etg og 2.etg med 2-lags isolerglass i plastkarmer. Glass merket med årstall 2005. Ytterdør fra 2017 med 2-lags glass i trekarm. Vinduer i kjeller med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2025.

Merknader:

-Ytterdøren tar i karm ved åpning/lukking. Dette skraper av overflatebehandling på karm og dørblad slik at motstandsdyktighet mot fukt reduseres og skader kan oppstå over tid.
-Det er ikke tettet mellom mur og vinduer i kjeller og har kan vann trenge inn og føre til følgeskader.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon. Det er ingen tilkomst for innvendig inspeksjon av loft og innside av takkonstruksjonen. Spalter i takutstikk indikerer at det er etablert lufting.

Merknader:

-Manglende tilkomst innvendig gjør at eventuelle kondensproblemer, utettheter i yttertak, skadedyr og eventuell begrenset ventilering med følgeskader ikke vil kunne avdekkes.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyde opp til taket gjør at inspeksjon på tak ikke vurderes som forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr. Høyde og takets utforming gir ikke mulighet for vurdering fra bakkeplan.

Merknader:

-Manglende inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle svekkelser eller skader på taktekking ikke vil kunne avdekkes tidlig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ingen tilkomst til kryploft over 2.etg.

Merknader:

-Manglende tilkomst innvendig gjør at eventuelle kondensproblemer, utettheter i yttertak, skadedyr og eventuell begrenset ventilering med følgeskader ikke vil kunne avdekkes.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

INNGANGSPARTI 2m²:
Innfestet i vegg og anlagt på fundamenter i grunnen.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverk oppfyller krav til utforming for trapp/adkomst.

TERRASSE 16m²:
Enkelt understøttet terrasse med adkomst fra stue og fra hage.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:

TERRASSE:
-Terrassen er enkelt understøttet og har god merkbare skjevheter og svikt. Trevirket har også slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og råte og dette medvirker til svekket stabilitet. Forventet brukstid har passert og oppføring av ny terrasse må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og folierte plater i taket.
-Avtrekksvifte montert og det er tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning, samt ett skap over servant. Høyskap på vegg ved dusj
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det er påbegynt oppsprekking i fuge mellom flis over dør. Dette kommer av bevegelser i vegg ved bruk av dør og fliser kan løsne over tid.
-Det er påbegynt svelling og løs foliering i innredning under servant. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann slik at ytterligere skader kan oppstå over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på gulvet. Sluk er plassert under dusjkabinett.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet virker å flate ut i området rundt sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

-Alder på membran er ukjent. Synlig membran under slukrist har påbegynt krakelering som er et typisk alderssymptom. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Det er begrenset hvor mye dusjkabinett kan flyttes og dette begrenser muligheten for jevnlig rengjøring i sluket. Dette er vesentlig for at sluket ikke skal tettes og vann renner utover gulvet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1964

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Kjøkkeninnredning og benk har stor slitasje og stedvis fuktskader. Dette gir risiko for ytterligere skader ved videre bruk og utskifting kan påregnes.
-Det er fuktskjolder ved gulv/sokkel ved kjøleskap og sår i gulvbelegg som reduserer motstandsdyktighet mot vann.
-Enkelte fliser på vegg har sprukket.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken. Overnevnte forhold tilsier at det ikke kan utelukkes at det påvises ytterligere skader ved demontering.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tapet, panel og murpuss på vegger. Panel og eternittplater i tak.

-Eternittplater kan inneholde asbest. Disse utgjør liten helserisiko ved å være montert, men ved eventuell demontering, hulltagning eller lignende så må spesielle tiltak og økte kostnader påregnes.

Merknader:

-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Fuktbelastning over tid svekker puss/overflatebehandling og vil kreve jevnlig vedlikehold.
-Stedvis sprekker og riss indikerer ytre belastninger som følge av jordtrykk eller bevegelser i grunn og fundament. Dette bør holdes ved tilsyn også etter overflatebehandling. Eventuell ytterligere oppsprekking gjør at stabiliserende tiltak må vurderes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Sponplater eller lignede med teppe over i innredet del. Betonggulv i bod og vaskekjeller.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Sponplater med teppe over på eldre betonggulv gir risiko for fuktopptrekk i materialet og innkapsling av fukt under plater. Dette gir knirk og ustabilitet i gulvet og innkapslet fukt kan redusere kvalitet på inneluften som gir helsemessige negative konsekvenser over tid. Det anbefales å fjerne plater og teppe.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng i det innredede rommet i kjeller.

Merknader:

-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales ved åpning av vegg.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør i kobber av varierende alder. Synlige avløpsrør og sluk er av plast. Det er ukjent om det ligger eldre støpejernsrør under kjellergulvet.

-Stoppekran er plassert kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det ble lokalisert stakepunkt i kjeller.
-Kontroll av eventuell lufting av avløp kunne ikke gjøres pga manglende tilkomst til tak og loft.

Merknader:

-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder på 120 liter som er merket med produksjonsår 2015. Plassert i rom med sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

-Det er skjolder og fuktige felter på gulv rundt bereder. Det ble ikke påvist aktive lekkasjer ved befaring, men dette kan indikere at sikkerhetsventil slipper ut vann oftere enn normalt. Ytterligere undersøkelser kan påregnes.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte er montert på badet.

Merknader:

-Vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Rommet er plassert under terreng og slike rom har også økt ytre fuktbelastning og redusert opptørkingsevne.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 9.2.2016

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med automatsikringer av varierende alder. 10 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig eldre utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 9.2.2016
-Finner ingen utestående pålegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Sikringsskapet er ikke helt tett. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner og tetting bør utføres med egnet materiale.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Historikk er ukjent, men deler av sikringer og arbeider på badet virker å være fra etter 1999. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Boligen selges med fullmakt og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Basert på dette og overnevnte forhold så anbefales det at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Innredet rom med bar i kjeller er på tegninger beskrevet som disponibelt rom, matbod og hobbyrom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold i dag. For at bruken som stue og bar skal bli godkjent så må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og etableres vinduer som sikrer tilfredsstillende rømningsvei og tilgang på dagslys.
-Overbygg og trapp ved inngangsparti og terrasse er ikke vist på tegninger. Kledning på fasader er endret i henhold til tegninger.

FERDIGATTEST:
-Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak på eiendommen i byggesaksarkivet.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Rekkverk på og rundt innvendige trapper oppfyller ikke tekniske krav til utforming og det er ikke håndløpere på begge sider i trapper. Deler av rekkverket til kjellertrapp er demontert. Avvikene gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappene.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle etasjer.
-Brannslukkingsapparat er plassert i entré og i gang i 2.etg.
-Det kan ikke forventes at bygninger er delt inn i brannceller etter gjeldene krav i teknisk forskrift. Det var ikke like strenge krav til dette da boligen ble bygget. Forholdet gir økt risiko for brannspredning mellom boligene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Muren har en avskalling på hjørnet ved inngang og stedvis avflassing i maling. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for fuktopptrekk i mur og nærliggende bygningsdeler. -Det er sprekker på innsiden av muren og dette sammen med noen skjevheter og sprekker i overliggende veggkonstruksjoner tilsier at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. Utbedringer kan på påregnes og områder med sprekker må videre holdes ved tilsyn. -Deler av grunnmursplast er ikke klemt i toppen og deler ligger under terreng. Dette kan gi vanninntrenging mellom muren og plasten og føre til følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng. Plasten bør klemmes og utbedres. -Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering. Denne ligger under terreng og kan ikke kontrolleres på annen måte enn ved dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt ved vegg mot terrasse. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det er ikke godt tettet i overgang mellom vindtetting og muren og dette kan føre til kondensdannelse og følgeskader, samt varmetap. -På endevegg er sikring mot inntrengning av mus ikke fagmessig utført og har kan mus/skadedyr trenge inn å lage skader i lukket konstruksjon. -Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Vegg mot terrasse har størst slitasje. -Det er flere sprekker i innvendige Veggflater og hjørner som indikerer at bygget har vært i bevegelse. Oppretting og utbedring kan påregnes ved fornyinger.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Ytterdøren tar i karm ved åpning/lukking. Dette skraper av overflatebehandling på karm og dørblad slik at motstandsdyktighet mot fukt reduseres og skader kan oppstå over tid. -Det er ikke tettet mellom mur og vinduer i kjeller og har kan vann trenge inn og føre til følgeskader. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Det er påbegynt oppsprekking i fuge mellom flis over dør. Dette kommer av bevegelser i vegg ved bruk av dør og fliser kan løsne over tid. -Det er påbegynt svelling og løs foliering i innredning under servant. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann slik at ytterligere skader kan oppstå over tid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet virker å flate ut i området rundt sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Alder på membran er ukjent. Synlig membran under slukrist har påbegynt krakelering som er et typisk alderssymptom. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. -Det er begrenset hvor mye dusjkabinett kan flyttes og dette begrenser muligheten for jevnlig rengjøring i sluket. Dette er vesentlig for at sluket ikke skal tettes og vann renner utover gulvet.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Fuktbelastning over tid svekker puss/overflatebehandling og vil kreve jevnlig vedlikehold. -Stedvis sprekker og riss indikerer ytre belastninger som følge av jordtrykk eller bevegelser i grunn og fundament. Dette bør holdes ved tilsyn også etter overflatebehandling. Eventuell ytterligere oppsprekking gjør at stabiliserende tiltak må vurderes.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Sponplater med teppe over på eldre betonggulv gir risiko for fuktopptrekk i materialet og innkapsling av fukt under plater. Dette gir knirk og ustabilitet i gulvet og innkapslet fukt kan redusere kvalitet på inneluften som gir helsemessige negative konsekvenser over tid. Det anbefales å fjerne plater og teppe.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales ved åpning av vegg.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Det er skjolder og fuktige felter på gulv rundt bereder. Det ble ikke påvist aktive lekkasjer ved befaring, men dette kan indikere at sikkerhetsventil slipper ut vann oftere enn normalt. Ytterligere undersøkelser kan påregnes.
10.5	Ventilasjon
	-Vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Rommet er plassert under terreng og slike rom har også økt ytre fuktbelastning og redusert opptørkingsevne.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE: -Terrassen er enkelt understøttet og har god merkbare skjevheter og svikt. Trevirket har også slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og råte og dette medvirker til svekket stabilitet. Forventet brukstid har passert og oppføring av ny terrasse må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning og benk har stor slitasje og stedvis fuktskader. Dette gir risiko for ytterligere skader ved videre bruk og utskifting kan påregnes. -Det er fuktsjkolder ved gulv/sokkel ved kjøleskap og sår i gulvbelegg som reduserer motstandsdyktighet mot vann. -Enkelte fliser på vegg har sprukket. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken. Overnevnte forhold tilsier at det ikke kan utelukkes at det påvises ytterligere skader ved demontering.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligopplysninger:

Fasanveien Borettslag
Statsminister Kolstads vei 58 A
1711 SARPSBORG

Vår ref.: 29/37
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Esther Syversen

Organisasjonsnr: 948 516 187 **Andelsnr:** 37

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 249**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

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

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	304 613	Gjeld siste årsoppg.:	307 917
Klient ajourf. lån:	22 408 764	Klient gj. s. årsoppg.:	22 651 717

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94867093375, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158
Saldo per 16.06.2026: 22 408 764
Andel av saldo: 304 613
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2065)

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	18 600
Andelsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	37

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371367

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1964	Første innflytting:	15.07.1964
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4

Boligopplysninger:

Fasanveien Borettslag
Statsminister Kolstads vei 58 A
1711 SARPSBORG

Vår ref.: 29/37
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Esther Syversen

Organisasjonsnr: 948 516 187

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei
Kategori: Kategori 1

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Fasanveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 08.04.2026 kl. 18:00

Sted: Roklubben ved Tunevannet

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

20.03.2026

Hilsen styret i Fasanveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

Ingen saker til behandling

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen vedtar å øke det samlede styrehonoraret fra kr 154.000 til kr 199.000 per år.
Styrets innstilling:	Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 154.000 til 199.000 kr. Bakgrunnen for forslaget er økt arbeidsmengde som følge av pågående og kommende prosjekter i borettslaget.

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Nikolai Grønberg

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Arlind Meminaj
Thomas Haglund Olsen
Ivan-Martin H. Finsveen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Fasanveien Borettslag for 2025

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Nikolai Grønberg, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tor Erik Wang, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arlind Meminaj, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Haglund Olsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ivan-Martin H. Finsveen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

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

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

Resultatregnskap for Fasanveien Borettslag

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

Balanse for Fasanveien Borettslag

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

Balanse for Fasanveien Borettslag

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

Fasanveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Nikolai Grønberg Styreleder	Thomas Haglund Olsen Styremedlem	Arlind Meminaj Styremedlem

Tor Erik Wang
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**2 424 653**	**3 342 027**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 840 688	97 248
Avdrag lån	-832 701	-1 014 621
Innløst lån	-11 882 927	0
Nytt Lån	22 500 000	0
Årets endring av disponible midler	**7 943 684**	**-917 374**
Disponible midler	**10 368 337**	**2 424 653**

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

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

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

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

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

Note 5 - Andre driftskostnader

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

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

Note 6 - Tomt

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

Note 7 - Bygninger

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

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

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

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

Note 9 - Andre fordringer

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

Note 10 - Endringer egenkapital

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1962 kr 1 232 400.

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

Resultat og balanse med noter for Fasanveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fasanveien Borettslag

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

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fasanveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fasanveien Borettslag som viser et underskudd på kr 1 840 688. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 12. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 17
Antall fullmakter:
Antall stemmer: 17

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 2

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Thomas Haglund Olsen og Samira Ramic Ljeskavica ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

4. Innkomne saker

Ingen saker til behandling

Vedtak:
Ingen saker til behandling

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak:

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

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

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Nikolai Grønberg er på valg.

Vedtak:
Nikolai Grønberg ble valgt

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ivan-Martin H. Finsveen er på valg.

Benkeforslag: Samira Ramic Ljeskavica

Vedtak:
Samira Ramic Ljeskavica ble valgt

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Utgår, ble ikke valgt

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

Vedtak:
Delegat: Nikolai Grønberg

Varadelegat: Ivan-Martin H. Finsveen

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Fasanveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Fasanveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00

Sted: Roklubben ved Tunevannet

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Riving av verandaer på grunn av separering

4.2 Sak fra styret - Endring vedtekter 4-3 Dyrehold

4.3 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 5 Dyrehold

4.4 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 6 Kildesortering

4.5 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 12 Særordensregler for Frøyasvei 2-12

4.6 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 4 Kjøring og parkering

4.7 Sak fra styret - Utbedring av trapper

4.8 Sak fra andelseierne - Bytte farge ved neste gang maling

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.2 Valg av valgkomite for 1 år

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

14.05.2025

Hilsen styret i Fasanveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Riving av verandaer på grunn av separering

Borettslaget er pålagt av Sarpsborg Kommune til å gjennomføre separering av avløpsledninger i borettslaget.

I følge vedtektene er det andelseier sitt ansvar å dekke kostnadene for fjerning og eventuelt gjenoppbygning selv om verandaene ble satt opp av en tidligere andelseier.

Dette tiltaket vil bare berøre noen få (antatt 6 til 12 andelseiere) og det kan dermed virke urimelig at de andelseierne som blir berørt skal dekke denne kostnaden.

Styret foreslår at borettslaget dekker kostnadene ved å rive og bygge opp igjen verandaene i dette tilfellet. Stipulert kostnad per veranda er kr. 106 250,-.

Saken krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

4.2 Sak fra styret - Endring vedtekter 4-3 Dyrehold

Borettslaget har i dag regler for dyrehold i både vedtekter og ordensregler.

Forlag at retningslinjene for dyrehold tas ut av vedtektene og reguleres bare av ordensreglene. Da slipper borettslaget å ha to sett med regelverk som skal oppdateres ved eventuelle endringer.

Forslag til tekst: Borettslaget har vedtatt egne retningslinjer. Disse er oppgitt i ordensreglene pkt. 5 Dyrehold.

Saken krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

4.3 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 5 Dyrehold

Endring i ordensreglene.

Det foreslås at teksten som har stått i vedtektene vedr. dyrehold under paragraf 4-3 benyttes i ordensreglene da de er mer dekkende en dagens ordensregler. Det foreslås

samtidig enkelte endringer.

Fra vedtektene:

4-3 Dyrehold (vedtatt 09.04.2014)

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

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr pr. boenhet

Dog vil det kun bli gitt samtykke til hushold av mer en et dyr i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår.

(a) Alle dyr skal luftes utenfor borettslagets eiendom (ikke slippes ut på veranda eller

inngjerdede områder rundt boenheten) dersom uhellet er ute skal EKSKREMENTER plukkes i egnede pose knytes igjen og kastes i søplekonteiner.

(b) Eier er ansvarlig for at dyr som er i en besittelse IKKE er til sjenanse for øvrige beboere, i borettslaget.

(c) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyr i ens forvaring og eller eie måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.

(d) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseier å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

(e) Det skal alltid søkes styret før anskaffelse av dyr. Øvrige beboere i boenheten skal informeres forut for anskaffelsen

Til ordensreglene:

Punkt 5 Dyrehold

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

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

3. Samtykke til dyrehold gis på følgende vilkår:

a) Dyr skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer.

b) Det er tillatt å lufte dyr på eget hagereal, forutsatt at området er inngjerdet. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart, legges i egnet pose, knyttes igjen og kastes i beholder for restavfall.

c) Eier plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

d) Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.

e) Brudd på disse vilkårene regnes som mislighold av andelseiers plikter. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget pålegge andelseier å selge andelen og fravike boligen, jf. vedtektenes punkt 8.

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

Styrets forslag til vedtak: Punktene endres i henhold til styrets forslag.

4.4 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 6 Kildesortering

Endre fra:

6. Kildesortering

(1) Matavfall, bleier, sanitetsbind o.l. skal pakkes forsvarlig inn og kastes i restavfallsdunken.

(2) Papir/kartonger o.l. skal deles opp i mindre enheter og kastes i papiravfallsdunken.

(3) Plastartikler skal kastes i plastavfallsdunken.

(4) Andelseieren må selv sørge for at avfall som møbler, bensin- eller oljerelaterte produkter o.l. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller til kommunal fyllplass for avhending.

Endre til:

6. Kildesortering

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak: Punktene endres i henhold til styrets forslag.

4.5 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 12 Særordensregler for Frøyasvei 2-12

Endre fra: 12 – Tillegg til ordensreglene

Særordensregler for Frøyasvei 2–12

c) Sykler, barnevogner, ski, kjelker, sko, leker m.m. må ikke hensettes i fellesganger eller fellesarealer

Endre til:

12 – Tillegg til ordensreglene

Særordensregler for Frøyasvei 2–12

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

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

Styrets forslag til vedtak: Punktene endres i henhold til styrets forslag.

4.6 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 4 Kjøring og parkering

Endre fra:

4. Kjøring og parkering

(1) Det skal utvises den største forsiktighet ved kjøring på område MAX hastighet er 10 km/t

(2) Fasanveien borettslag disponerer parkeringsplasser til fordeling blant sine 74 leiligheter.

Borettslaget har i tillegg gjesteparkering ved garasjeanlegget i Terneveien, samt ved noen av boenhetene (disse er skiltet «Gjesteparkering»).

For å sikre lagets beboere parkeringsplasser til husstandens personbiler og for ikke å være til hinder for utrykningskjøretøy som sykebil/brannbil m.m., er det kun tillatt å parkere på en enkelte beboers tildelte plass.

Gjester skal parkere på gjesteparkering.

(3) Garasjer skal til enhver tid være låst

(4) Parkeringsplassene kan kun nyttes til parkering av registrerte motorsykkel, personbiler, eller mindre varebiler.

Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 meter.

Det er ikke tillatt med parkering av campingbiler, / vogner, tilhengere eller lignede, det er heller ikke tillatt med parkering av uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom.(dog kan det søkes unntak for kortere tidsrom, ref søknad styre)

(5) Borettslaget vil uten varsel for eiers regning og risiko besørge borttauing av slike uregistrerte forekomster som ikke er parkert i overensstemmelse med bestemmelser her og i borettslagets regler.

Endre til:

4 - Kjøring og parkering

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

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

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

4.4 Bruk av parkeringsplasser

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

4.4.2 Tilhengere skal kun parkeres på egen tildelt parkeringsplass.

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

Styrets forslag til vedtak: Punktene endres i henhold til styrets forslag.

4.7 Sak fra styret - Utbedring av trapper

Det er fortsatt flere utvendige trapper som må utbedres. Skal vi ta noen hvert år eller ta alle på én gang?

Alternativ 1: Bytte ut de trappene som er i dårlig stand, og ta noen trapper for hvert år, som vi setter av penger til.

Alternativ 2: Bytte ut alle utvendige trapper i år. Det gjenstår 34 trapper.

Pris: 35.000 kr pr. trapp. Ca. 1.200.000 mill. kr totalt.

Styrets innstilling: Styret ønsker å gjennomføre dette etappevis over 2-3 år. Trapper som er i dårligst stand vil bli prioritert først.

4.8 Sak fra andelseierne - Bytte farge ved neste gang maling

Det har kommet inn et forslag om å male borettslaget i en ny farge. På grunn av arbeidet med separering av avløpsledninger, må dette eventuelt utsettes til neste år.

Alternativ 1: Male borettslaget i en annen farge neste år. Fargevalg vedtas på neste generalforsamling.

Pris: 2.048.000 kr.

Alternativ 2: Følge vedlikeholdsplanen utarbeidet av Witek, og avvente utvendig maling til det tidspunktet planen tilsier.

Styret anbefaler at borettslaget ikke gjennomfører maling nå, men i stedet følger vedlikeholdsplanen utarbeidet av Witek

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Nikolai Grønberg
Styremedlem, Tor Erik Wang
Styremedlem, Arlind Meminaj
Styremedlem, Thomas Haglund Olsen
Varamedlem, Linn Mari Magnussen

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Linn Mari Magnussen er på valg.

6.2 Valg av valgkomite for 1 år

6.3 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 Fasanveien 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 Fasanveien Borettslag for 2024

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Nikolai Grønberg, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tor Erik Wang, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arlind Meminaj, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Haglund Olsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Linn Mari Magnussen, Valgt fra 09.04.2024, 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

- I forbindelse med dugnaden ble det gjennomført en omfattende opprydning. Gjerdet rundt borettslaget, samt gjerdet foran rekkehusene, ble fjernet, og tørkestativene ble tatt bort. Det ble også ryddet i firemannsboligene, både i kjellere og på loft. I tillegg ble noen busker fjernet, hull i plenen utbedret, og lekestativet ble vasket.
- Rettet opp postkassestativ i Frøyas vei 2-12.
- Bygget nye søppelstativ til rekkehus og firemannsboliger, og laget felles avfallsplass for Terneveien 1-9. I forbindelse med det ble det lagt asfalt.
- Bygget nytt felles postkassestativ for Terneveien 1-9.
- Tatt vekk noen trær ved Fasanveien 10 og utenfor Frøyas vei 2.
- Det er blitt bygd nye trapper i treverk i Statsminister Kolstads vei, da flere av de eksisterende trappene var i dårlig forfatning og i ferd med å gå i oppløsning.
- Montert nytt brannvarslingsanlegg i Frøyas vei 2-12.
- Det har blitt utført en kontroll av det elektriske anlegget i Frøyas vei 2-12, som resulterte i en rapport med flere avvik. Det ble derfor besluttet å bytte ut alt det elektriske anlegget i fellesarealene, samt installere ny og bedre belysning i kjeller, trappegang og på loftet.
- Flere verandadører, ytterdører og vinduer har blitt skiftet ut, og det har også blitt utført justeringer på flere dører.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

- Styret har vært i kontakt med Witek, som har levert en tilstandsrapport for bygningene i borettslaget, samt utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslaget.
- I forbindelse med separeringen av avløpsledninger i borettslaget, har SOBBL fått ansvaret med å innhente nødvendige opplysninger, sende inn søknader og innhente tilbud. Styret har hatt jevnlig dialog med SOBBL i forbindelse med prosjekteringen.
- Henvendelsene til styret har omfattet søknader om elbillader, dyrehold, varmepumper, naboklager, samt andre diverse henvendelser.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Arbeidet med å separere avløpsledninger i borettslaget settes i gang i løpet av året.
- Det er planlagt utvendig vask av rekkehus og firemannsboliger i løpet av mai.
- Det er råte i to endevegger i Statsminister Kolstads vei, og dette må utbedres.
- Det er fortsatt flere av de utvendige trappene som er i dårlig stand og må byttes ut. Skal vi bytte ut noen trapper hvert år, eller sette i gang med å bygge nye trapper til alle på én gang? Dette vil bli stemt over på generalforsamlingen.
- Det er fremmet et forslag om å male rekkehusene og firemannsboligene i en ny farge. Styret innhenter tilbud, og saken vil bli stemt over på generalforsamlingen.
- Det har tidligere blitt fremmet et forslag om å bytte ut alle kjellervinduene i rekkehusene og firemannsboligene. Styret er i ferd med å innhente tilbud, og saken vil bli stemt over på generalforsamlingen.
- I forbindelse med vedlikeholdsplanen fra Witek, vil de presentere denne på generalforsamlingen.

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 24.03.2025

Resultatregnskap for Fasanveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 518 976	3 036 864	3 519 000	3 860 000
Innkrevde kostnader finans		1 746 984	1 917 002	1 747 300	1 657 200
Innkrevde kostnader garasjer		38 800	38 200	40 800	40 800
Sum inntekter		**5 304 760**	**4 992 066**	**5 307 100**	**5 558 000**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	0	17 831	0	0
Styrehonorar	2	148 000	145 000	148 000	154 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		20 848	22 959	20 900	21 700
Revisjonshonorar	3	7 000	6 875	7 700	7 700
Forretningsførerhonorar		158 442	158 442	158 400	158 400
Drift og vedlikehold	4	2 036 170	227 309	720 000	1 160 000
TV/bredbånd		514 152	519 874	554 000	535 000
Forsikringer		289 854	268 094	300 000	339 000
Kommunale avgifter		993 166	891 433	1 046 000	1 222 600
Eiendomsskatt		320 728	320 729	330 300	321 000
Festeavgift		19 547	14 316	15 000	20 000
Kostnader strøm, energi		22 455	21 485	21 000	22 000
Andre driftskostnader	5	111 278	36 882	86 500	71 300
Sum kostnader		**4 641 640**	**2 651 229**	**3 407 800**	**4 032 700**
Driftsresultat		**663 120**	**2 340 837**	**1 899 300**	**1 525 300**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		28 836	25 440	0	0
Renteinntekter		130 849	100 639	0	0
Rentekostnader		725 558	630 039	713 400	667 900
Sum finansielle poster		**-565 873**	**-503 961**	**-713 400**	**-667 900**
Resultat		**97 248**	**1 836 876**	**1 185 900**	**857 400**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		97 248	1 836 876	0	0

Balanse for Fasanveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6, 12	3 360 213	3 360 213
Bygninger	7, 12	5 717 872	5 717 872
Garasjer / carporter	8, 12	37 800	37 800
Sum anleggsmidler		**9 115 885**	**9 115 885**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		59 888	61 556
Andre fordringer	9	491 606	141 467
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 497 153	3 204 807
Konto for skattetrekk-bundne midler		11	11
Sum omløpsmidler		**3 048 658**	**3 407 841**
SUM EIENDELER		**12 164 542**	**12 523 725**

Balanse for Fasanveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		-2 371 137	-2 468 385
Sum egenkapital	**10, 11**	**-2 363 737**	**-2 460 985**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	12 671 875	13 686 496
Borettsinnskudd	13	1 232 400	1 232 400
Sum langsiktig gjeld		**13 904 275**	**14 918 896**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 973	0
Leverandørgjeld		567 524	33 815
Skyldig off. myndigheter		0	334
Påløpte renter		31 508	29 435
Annen kortsiktig gjeld	14	0	2 231
Sum kortsiktig gjeld		**624 005**	**65 814**
Sum gjeld		**14 528 280**	**14 984 710**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 164 542**	**12 523 725**

Fasanveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Nikolai Grønberg Styreleder	Thomas Haglund Olsen Styremedlem	Arlind Meminaj Styremedlem

Tor Erik Wang
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**3 342 027**	**2 782 473**
Endring disponible midler		
Årets resultat	97 248	1 836 876
Avdrag lån	-1 014 621	-1 277 322
Årets endring av disponible midler	**-917 374**	**559 554**
Disponible midler	**2 424 653**	**3 342 027**

Omløpsmidler	3 048 658	3 407 841
Kortsiktig gjeld	-624 005	-65 814
Disponible midler	**2 424 653**	**3 342 027**

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	0	15 600
5092 Feriepenger	0	2 231
Sum	**0**	**17 831**

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). 2023: Det har vært utført malerarbeid etter timeliste. Antall årsverk: 0,1.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	1 368 232	122 573
6603 Vedlikehold uteområde	643 938	104 736
6609 Egenandel forsikring	24 000	0
Sum	**2 036 170**	**227 309**

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping og service avtale mot gnagere. I tillegg har borettslaget kjøpt nye søppelstativ og laget en felles avfallsplass med containere for Terneveien 1-9. I forbindelse med det, har det blitt lagt asfalt under de nye søppelstativene, og på plassen hvor containerne står. Det har blitt byttet ut verandadører, vinduer og trapper, bistand ved kartlegging av VA anlegg samt spylt rør og sluk.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	3 308	0
6490 Leie Container	64 889	0
6491 Leie maskiner/lift	10 521	5 661
6500 Verktøy og redskap	2 613	0
6540 Kontorutstyr	0	11 499
6541 Inventar	399	0
6550 Driftsmateriell	11 688	0
6800 Kontorrekvisita	829	1 099
7090 Driftskostn. traktor;maskin	269	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	5 604	5 527
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 623	9 368
7770 Bank og kortgebyr	2 675	2 741
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 677	-970
7790 Andre driftskostnader	4 168	1 957
7797 Alarmoverføring	368	0
7875 Tap på felleskostnader	1	0
Sum	**111 278**	**36 882**

2024: Konto 7790 andre driftskostnader: Servering dugnad, innkjøp av vollyballnett, nettside borettslaget og kostnader ved sms i portalen.
2023: Konto 6540 kontorutstyr: Innkjøp av PC , Konto 7790 andre driftskostnader: Servering dugnad og julemiddag.

Note 6 - Tomt

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

Note 7 - Bygninger

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

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

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

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	491 606	141 467
Sum	**491 606**	**141 467**

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-2 460 985	-4 297 861
Årets resultat	97 248	1 836 876
Egenkapital 31.12.	**-2 363 737**	**-2 460 985**

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127101262**	**11486145 3**	**16291799047**	**12136914659**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2003	2005	2018
Rentesats:	5.70 %	4.705 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036	01.04.2033	30.03.2024	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	16 300 000	5 905 000	5 200 000	1 350 000
Lånesaldo 01.01:	10 314 906	2 617 009	87 866	666 715
Avdrag i perioden:	567 750	225 166	87 866	133 840
Lånesaldo 31.12:	**9 747 156**	**2 391 843**	**0**	**532 876**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	50	172 255	8 612 750
	12	170 674	2 048 088
	12	167 587	2 011 044

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1962 kr 1 232 400.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	0	2 231
Sum	**0**	**2 231**

Resultat og balanse med noter for Fasanveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fasanveien Borettslag

Styreleder	Nikolai Grønberg (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Thomas Haglund Olsen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Tor Erik Wang (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Arlind Meminaj (sign.)	20.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fasanveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fasanveien Borettslag som viser et overskudd på kr 97 248. 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 21. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fasanveien Borettslag torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Roklubben ved Tunevannet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 32

Antall fullmakter: 5

Antall stemmeberettigede: 37

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 5

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Linn Mari Magnussen og Jan Laursen

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

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Riving av verandaer på grunn av separering

Borettslaget er pålagt av Sarpsborg Kommune til å gjennomføre separering av avløpsledninger i borettslaget.

I følge vedtektene er det andelseier sitt ansvar å dekke kostnadene for fjerning og eventuelt gjenoppbygning selv om verandaene ble satt opp av en tidligere andelseier.

Dette tiltaket vil bare berøre noen få (antatt 6 til 12 andelseiere) og det kan dermed virke urimelig at de andelseierne som blir berørt skal dekke denne kostnaden.

Styret foreslår at borettslaget dekker kostnadene ved å rive og bygge opp igjen verandaene i dette tilfellet. Stipulert kostnad per veranda er kr. 106 250,-.

Saken krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

Avholdt skriftlig avstemming:

Ja til styrets forslag: 30

Nei til styrets forslag: 7

Vedtak:
Som styrets forslag

4.2 Sak fra styret - Endring vedtekter 4-3 Dyrehold

Borettslaget har i dag regler for dyrehold i både vedtekter og ordensregler.

Forlag at retningslinjene for dyrehold tas ut av vedtektene og reguleres bare av ordensreglene. Da slipper borettslaget å ha to sett med regelverk som skal oppdateres ved eventuelle endringer.

Forslag til tekst: Borettslaget har vedtatt egne retningslinjer. Disse er oppgitt i ordensreglene pkt. 5 Dyrehold.

Saken krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

Håndsopprekning: Flertall for forslaget

Vedtak:
Ble godkjent.

4.3 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 5 Dyrehold

Endring i ordensreglene.

Det foreslås at teksten som har stått i vedtektene vedr. dyrehold under paragraf 4-3 benyttes i ordensreglene da de er mer dekkende en dagens ordensregler. Det foreslås samtidig enkelte endringer.

Fra vedtektene:

4-3 Dyrehold (vedtatt 09.04.2014)

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

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr pr. boenhet

Dog vil det kun bli gitt samtykke til hushold av mer en et dyr i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår.

(a) Alle dyr skal luftes utenfor borettslagets eiendom (ikke slippes ut på veranda eller

inngjerdede områder rundt boenheten) dersom uhellet er ute skal EKSKREMENTER plukkes i egnede pose knytes igjen og kastes i søplekonteiner.

(b) Eier er ansvarlig for at dyr som er i en besittelse IKKE er til sjenanse for øvrige beboere, i borettslaget.

(c) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyr i ens forvaring og eller eie måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.

(d) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseier å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

(e) Det skal alltid søkes styret før anskaffelse av dyr. Øvrige beboere i boenheten skal informeres forut for anskaffelsen

Til ordensreglene:

Punkt 5 Dyrehold

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

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

3. Samtykke til dyrehold gis på følgende vilkår:

a) Dyr skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer.

b) Det er tillatt å lufte dyr på eget hagereal, forutsatt at området er inngjerdet. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart, legges i egnet pose, knyttes igjen og kastes i beholder for restavfall.

c) Eier plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

d) Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.

e) Brudd på disse vilkårene regnes som mislighold av andelseiers plikter. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget pålegge andelseier å selge andelen og fravike boligen, jf. vedtektenes punkt 8.

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

Styrets forslag til vedtak: Punktene endres i henhold til styrets forslag.

Vedtak:
Som styrets forslag til vedtak. Ble godkjent.

4.4 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 6 Kildesortering

Endre fra:

6. Kildesortering

(1) Matavfall, bleier, sanitetsbind o.l. skal pakkes forsvarlig inn og kastes i restavfallsdunken.

(2) Papir/kartonger o.l. skal deles opp i mindre enheter og kastes i papiravfallsdunken.

(3) Plastartikler skal kastes i plastavfallsdunken.

(4) Andelseieren må selv sørge for at avfall som møbler, bensin- eller oljerelaterte produkter o.l. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller til kommunal fyllplass for avhending.

Endre til:

6. Kildesortering

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak: Punktene endres i henhold til styrets forslag.

Vedtak:
Som styrets forslag til vedtak. Ble godkjent.

4.5 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 12 Særordensregler for Frøyasvei 2-12

Endre fra: 12 – Tillegg til ordensreglene

Særordensregler for Frøyasvei 2–12

c) Sykler, barnevogner, ski, kjelker, sko, leker m.m. må ikke hensettes i fellesganger eller fellesarealer

Endre til:

12 – Tillegg til ordensreglene

Særordensregler for Frøyasvei 2–12

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

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

Styrets forslag til vedtak: Punktene endres i henhold til styrets forslag.

Vedtak:
Som styrets forslag til vedtak. Ble godkjent.

4.6 Sak fra styret - Endring ordensregler punkt 4 Kjøring og parkering

Endre fra:

4. Kjøring og parkering

(1) Det skal utvises den største forsiktighet ved kjøring på område MAX hastighet er 10 km/t

(2) Fasanveien borettslag disponerer parkeringsplasser til fordeling blant sine 74 leiligheter.

Borettslaget har i tillegg gjesteparkering ved garasjeanlegget i Terneveien, samt ved noen av boenhetene (disse er skiltet «Gjesteparkering»).

For å sikre lagets beboere parkeringsplasser til husstandens personbiler og for ikke å være til hinder for utrykningskjøretøy som sykebil/brannbil m.m., er det kun tillatt å parkere på en enkelte beboers tildelte plass.

Gjester skal parkere på gjesteparkering.

(3) Garasjer skal til enhver tid være låst

(4) Parkeringsplassene kan kun nyttes til parkering av registrerte motorsykkel, personbiler, eller mindre varebiler.

Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 meter.

Det er ikke tillatt med parkering av campingbiler, / vogner, tilhengere eller lignede, det er heller ikke tillatt med parkering av uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom.(dog kan det søkes unntak for kortere tidsrom, ref søknad styre)

(5) Borettslaget vil uten varsel for eiers regning og risiko besørge borttauing av slike uregistrerte forekomster som ikke er parkert i overensstemmelse med bestemmelser her og i borettslagets regler.

Endre til:

4 - Kjøring og parkering

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

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

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

4.4 Bruk av parkeringsplasser

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

4.4.2 Tilhengere skal kun parkeres på egen tildelt parkeringsplass.

4.4.3 Borettslaget forbeholder seg retten til, uten forvarsel, å fjerne kjøretøy eller gjenstander som ikke er i samsvar med gjeldende parkeringsbestemmelser og

borettslagets regler. Borttauing skjer for eiers regning og risiko.

Styrets forslag til vedtak: Punktene endres i henhold til styrets forslag.

Vedtak:
Som styrets forslag til vedtak. Ble godkjent.

4.7 Sak fra styret - Utbedring av trapper

Det er fortsatt flere utvendige trapper som må utbedres. Skal vi ta noen hvert år eller ta alle på én gang?

Alternativ 1: Bytte ut de trappene som er i dårlig stand, og ta noen trapper for hvert år, som vi setter av penger til.

Alternativ 2: Bytte ut alle utvendige trapper i år. Det gjenstår 34 trapper.

Pris: 35.000 kr pr. trapp. Ca. 1.200.000 mill. kr totalt.

Styrets innstilling: Styret ønsker å gjennomføre dette etappevis over 2-3 år. Trapper som er i dårligst stand vil bli prioritert først.

Vedtak:
Alternativ 1. Som styrets innstilling.

4.8 Sak fra andelseierne - Bytte farge ved neste gang maling

Det har kommet inn et forslag om å male borettslaget i en ny farge. På grunn av arbeidet med separering av avløpsledninger, må dette eventuelt utsettes til neste år.

Alternativ 1: Male borettslaget i en annen farge neste år. Fargevalg vedtas på neste generalforsamling.

Pris: 2.048.000 kr.

Alternativ 2: Følge vedlikeholdsplanen utarbeidet av Witek, og avvente utvendig maling til det tidspunktet planen tilsier.

Styret anbefaler at borettslaget ikke gjennomfører maling nå, men i stedet følger vedlikeholdsplanen utarbeidet av Witek

Vedtak:
Alternativ 2. ble valgt. Styrets innstilling ble vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:
Kr. 154 000,- til internfordeling

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Linn Mari Magnussen er på valg.

Vedtak:
Ivan Finsveen ble valgt

6.2 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Utgår, ble ikke valgt

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

Vedtak:
Nikolai Grønberg som delegat og Tor Erik Wang som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 22.05.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Linn Mari Magnussen, protokollvitne (sign.)

Jan Laursen, protokollvitne (sign.)

Fasanveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 04.09.2025 kl. 18:00

Sted: Roklubben ved Tunevannet

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

2.1 Låneopptak og refinansiering av eksisterende lån

29.08.2025

Hilsen styret i Fasanveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Innkomne saker

2.1 Låneopptak og refinansiering av eksisterende lån

Borettslaget har behov for vedlikehold og styret har planer om å gjennomføre flere tiltak.

Styret i borettslaget ønsker å ta opp lån til blant annet separering av avløpsledninger, nye kjellervinduer, brannstiger og bytting av kledning på to endevegger som det er råte i.

Handelsbanken tilbyr et lån på kr. 22 500 000 hvor deler av dette er refinansiering av eksisterende lån med rente pr. dagens dato 5,4% og nedbetalingstid 40 år. I dag har borettslaget to lån i DNB og et i Husbanken. Disse tre lånene refinansieres. Nytt låneopptak vil pr. dagens dato være ca. kr. 10 310 000. Påløpte rente ved innløsning av eksisterende lån vil påvirke beløpet noe.

Lån DNB 1213.69.14659 pålydende kr. 463 011, rente pr. dagens dato 5,45%.

Lån DNB 1212.71.01262 pålydende kr. 9 450 144, rente pr. dagens dato 5,45%.

Lån Husbanken 114861453 pålydende kr. 2 275 277, rente pr. dagens dato 4,568%.

Låneopptaket inkludert refinansieringen vil ikke medføre endring av felleskostnaden. Årsaken er nedbetalingstiden som er lengre enn eksisterende lån.

Forslag til vedtak: Borettslaget tar opp nytt lån i Handelsbanken på kr. 22 500 000. Dette inkluderer refinansiering av de tre eksisterende lånene. Nedbetalingstid på lån 40 år.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2025 i Fasanveien 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.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Fasanveien Borettslag torsdag 04.09.2025 kl. 18:00 - Roklubben ved Tunevannet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 17

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 17

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 5

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Inger Buflod og Marie Jasinski

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Innkomne saker

2.1 Låneopptak og refinansiering av eksisterende lån

Borettslaget har behov for vedlikehold og styret har planer om å gjennomføre flere tiltak.

Styret i borettslaget ønsker å ta opp lån til blant annet separering av avløpsledninger, nye kjellervinduer, brannstiger og bytting av kledning på to endevegger som det er råte i.

Handelsbanken tilbyr et lån på kr. 22 500 000 hvor deler av dette er refinansiering av eksisterende lån med rente pr. dagens dato 5,4% og nedbetalingstid 40 år. I dag har borettslaget to lån i DNB og et i Husbanken. Disse tre lånene refinansieres. Nytt låneopptak vil pr. dagens dato være ca. kr. 10 310 000. Påløpte rente ved innløsning av eksisterende lån vil påvirke beløpet noe.

Lån DNB 1213.69.14659 pålydende kr. 463 011, rente pr. dagens dato 5,45%.

Lån DNB 1212.71.01262 pålydende kr. 9 450 144, rente pr. dagens dato 5,45%.

Lån Husbanken 114861453 pålydende kr. 2 275 277, rente pr. dagens dato 4,568%.

Låneopptaket inkludert refinansieringen vil ikke medføre endring av felleskostnaden. Årsaken er nedbetalingstiden som er lengre enn eksisterende lån.

100% oppslutning til forslaget.

Vedtak:

Borettslaget tar opp nytt lån i Handelsbanken på kr. 22 500 000. Dette inkluderer refinansiering av de tre eksisterende lånene. Nedbetalingstid på lån 40 år.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 04.09.2025

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Inger Buflod, protokollvitne (sign.)

Marie Jasinski, protokollvitne (sign.)

Ordensregler for Fasanveien Borettslag

(Sist endret på generalforsamling 22.05.2025)

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

   Lekeapparater skal kun benyttes etter sitt formål

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

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

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

4. **Kjøring og parkering**

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

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

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

4.4 Bruk av parkeringsplasser

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

4.4.2 Tilhengere skal kun parkeres på egen tildelt parkeringsplass.

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

5. Dyrehold

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

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

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

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

6. Kildesortering

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

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

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

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

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

7. Bruk av leilighet – samt balkonger/veranda

(1) Andelseiere skal sørge for at:

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

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

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

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

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

8. Inngrep i yttervegg/ utearealet

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

9- Mating av dyr m.v

(1) Det er ikke tillatt å sette/ legge ut mat eller på annen måte mate dyr på borettslagets eiendom.

10- Beplantning og Vedlikehold

(1) Se, **Beplantning og vedlikehold av særareal**

(2) Det er ikke tillatt å beplante fellesarealer.

11- Henvendelse, klager, søknader m.v

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

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

12 – Tillegg til ordensreglene

Særordensregler for Frøyasvei 2-12

(1) Fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

(a) Ytterdører skal være låst etter kl 23.00

(b) Kjeller og loftdører skal være låst hele døgnet

(3) Balkong

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

(4) Arbeidsplikter – renhold av fellesareal m.v

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

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

(c) H0101/H0201 vasker partalls uker

(d) H0102/H0202 vasker oddetalls uker.

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

13 – Tillegg til ordensreglene

Særregler 4 og 6 manns rekkehus

(1)Særareal

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

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

(2)Beplantning og vedlikehold av særareal

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

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

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

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

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

VIKTIG !!!

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

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

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

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

Parkeringsbestemmelser
Dugnader

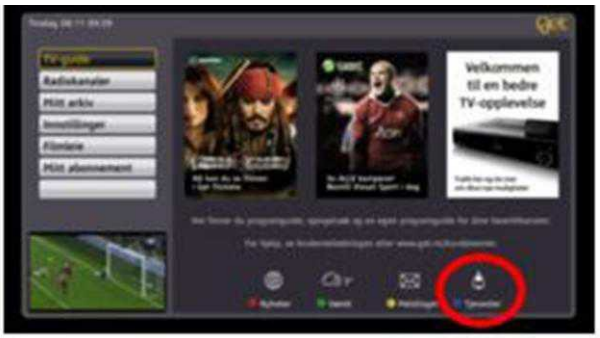
Styrefrekvens
Prosedyrer, klager,
m.m

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

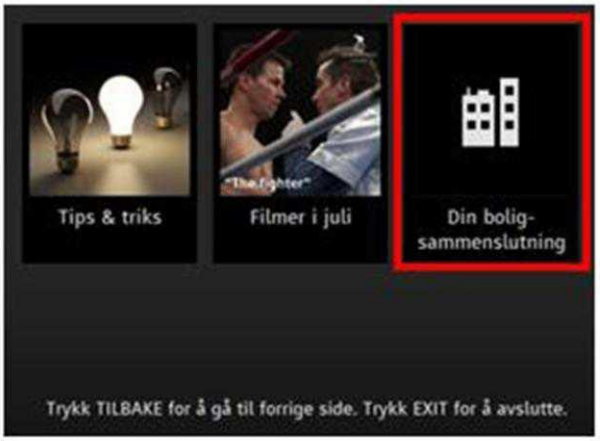
Ny beboere i Fasanveien Borettslag er selv ansvarlig for å kontakte GET for levering av ovennevnte utstyr, **det er VIKTIG at NYE BRUKERE gir GET beskjed om at de skal ha tilgang til Fasanveien Borettslags BOLIGPORTAL/ MELDINGSTJENESTE når de bestiller dekode.** Slik at de får utlever rett dekoder.

Fasanveien Borettslag.

















Styre i Fasanveien Brl

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-3 Dyrehold (vedtatt 09.04.2014)

Borettslaget har vedtatt egne retningslinjer. Disse er oppgitt i ordensreglene pkt. 5 Dyrehold.

5 Vedlikehold og forandringer av bolig (vedtatt 09.04.14)

5-1

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

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

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

5-2

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

a. Ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og eller
b. Ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignede fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig av eller utskifting av slike. Jfr.punkt 5,2

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

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

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

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

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

5-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealer i ordentlig stand

(1) Andelseier har selv ansvaret for å holde deler av utvendig fellesareal i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

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

5-4 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 6

(1) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak.

5-5 Adgang til bolig, installasjoner

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

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

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

5-6 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Andelseier har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade herunder skade påført av innbrudd og uvær.

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

Andelseier må selv på egen regning sørge for desinfeksjon

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

5-7 Andre plikter

a. Andelseier skal sørge for at

   a. Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
   b. Avtrekksventiler på kjøkken, bad, toalett eller andre steder der slik måtte forefinnes holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
   c. Opptre forsvarlig og varsom med ild og varme slik at det ikke oppstår brann.
   d. Det er monter brannalarm og at man har brannslukningsapparat og at slike er i forsvarlig stand og virker.

5-8 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6-1 Endringer
(1) Andelseier har ikke rett til ombygging, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelse eller tomten uten borettslagets skriftlige forhandssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, veranda, paraboler eller antenner, varmepumper og le-skjermer m.v
(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamling jfr punkt 9-3, med mindre generalforsamling i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltak på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.
(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming. Jfr borettslagsloven § 5-11.
(4) Alle forandringer som andelseier igangsetter på eiendommen og/eller dens bygninger uten borettslagets samtykke vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

6-2
(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår

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

(b) Nødvendige tillatelser **må** foreligge før arbeid igangsettes.

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

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

(e) Arbeide betales av andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamling kan fastsette tilleggsvilkår.

6-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

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

Ny eller endret bruk av boligens grov kjeller er

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

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

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

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

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

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

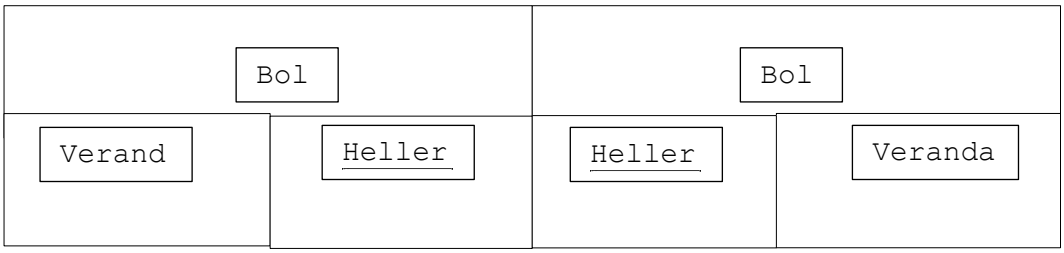
6-5 Terrasse 4 og 6 mannsbolig i rekke - Platting i 4mannsbolig Frøyasvei 1 etg

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

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

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

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



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

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

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

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

1. Uteområde skal være 10 meter fra vegg/verandadør og leilighetens bredde

2. Innramming skal være fra endevegg til endevegg i boenhetens lengde, og være gjerde (trevirke) eller beplantning. Innrammingen av gjerde og/eller beplantning skal være ensartet på hver rekke.

3. Høyde på innramming skal være maks 90cm. Dersom innramming er av trevirke skal den males i samme farge som boligen.

4. Innramming/innvendig skille vedlikeholdes av den enkelte beboer/andelseier

6-7 Varmepumper

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

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

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

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

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

Montering:

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

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

6-8 Parabol.

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

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

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

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

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

(6) Parabol eier av andelseier i sin helhet.

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

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

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

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

7 UTEAREAL

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

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

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

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

7-3 Rett til bruk

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

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

7-4 Borettslagets rett til bruk

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

7-5 Grilling

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

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

I.8

Dagbok nr. 335 - 1965 - 1/2
Tune sorenskriverembete
A. 70

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

4914-65-25/11
Tune sorenskriverembete
A. 70

140.
110.

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Sverre Langseter

født 14.3-1918 som eier av eiendommen Alvim vestre

gnr. 88 bnr. 1

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

i Tune kommune, Östfold fylke

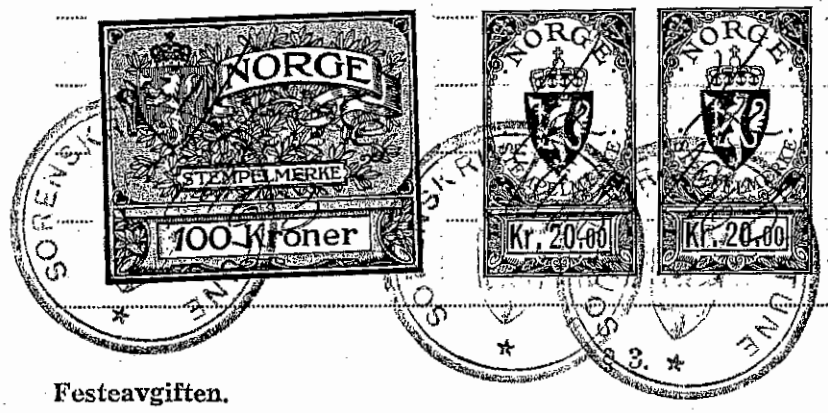
fester herved bort til Fasanveien Borettslag A/L

født - en hustomt stor 3383,7 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Det vises til målebrev, tinglyst 29/3.1962.
gnr. 88 bnr. 1.



Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 541.-, kroner ,

beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. 4.000.- pr. da.

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1. jan.

og 1. juli - Første gang 1. jan. 1963.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen. Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39.
På lager: Sem & Stenersen A. Oslo
10—59

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg pantërett i de bygninger som oppføres på tomta.

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

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

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

~~c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.~~

c d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

d. Grunneieren til enhver tid ha prioritet for forfallen avgift for inntil 1 - ett år, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Festeavgiften:

Partene har rett til hvert 10 år fra kontraktens inngåelse å forlange grunnleien regulert til det da gjeldende leienivå for tilsvarende festetomter i ströket.

Slik regulering kan bare forlanges under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festerens arbeid på tomten.

Blir partene ikke enig ved framsettelsen av reguleringskrav fastsettes grunnleien ved voldgiftsrett.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

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

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

Som grunneier:

Lone den 21 mars 1962

Svein Langseth
(grunneier)

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

1. J. Tögersen
2. L. Lagu

Som fester:

Sbrg den 10. desember 1962

FASANVEIEN BORETTSLAG

Svein Langseth
(fester)

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

1. J. Tögersen
2. L. Lagu

For tinglysingen kr. 10.-
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverembede.
som nr. 335 den 1/2 1963.-
Ført inn i grb. ~~bl.~~
~~personregistret~~
Hefteleser anmerkes mot kr. 5,-
~~Anmerker~~

Tomta har nr. 8 av gnr. 88 bnr. 1 i Tune.-
Festeren er meddelt konsesjon den 30/1 1963.

Torgeir Mol

SORENSKRIVEREN I TUNE

10.

Følgende forandringer av denne festekontrakt godkjennes:

§ 8, 2net avsnit utgår og erstattes med:

Slik regulering kan bare forlanges under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i engrosprisindeksen.

Tune 16. november 1965

Svein Langseter

Foranstående påtegning av 16-11-1965
er ført inn i dagboken ved Tune sorenskriverembete som nr. 4914 den 25-11-65
Ført inn i grunnboken.
For tinglysingen betalt kr. 10.-

SORENSKRIVEREN I TUNE

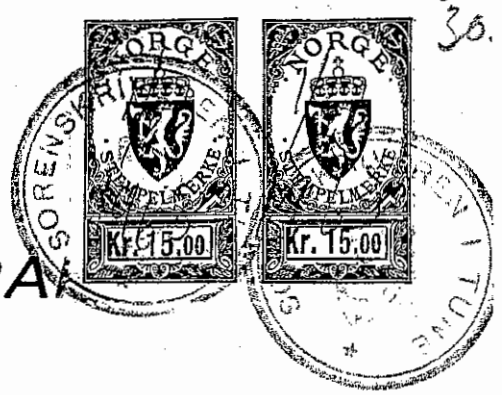
T.43

Dagbok nr. 3346 i 63 - 1/2
Tune sorenskriverembete

d.70

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

30.
30.



FESTEKONTRAKT

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Harald Westrem

født 28/4 1897 som eier av eiendommen Alvim østre

gnr. 86 brnr. 2

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

i Tune kommune, Østfold fylke

fester herved bort til Fasanveien Borettslag A/L

født ..... en hustomt stor 16651,5 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

En viser til målebrev datert 24 mars 1962.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2664,24, kroner totusensekshundre ogsekstifire 24/100

beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. 66.606,-

Festeavgiften betales ~~halvårlig~~ forskuddsvis hvert års 1. september.

og .....

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39.
På lager: Sem & Stenersen A. Oslo
8—61.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

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

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

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 50 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

e. Grunneieren til enhver tid ha prioritet for forfallen avgift for inntil 1 år foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Fremleie av tomten helt eller delvis er ikke tillatt.

Hver av partene har rett til etter utløpet av hver 10 års periode å forlange regulering av grunnleien i overensstem-

melse med endringer av pengeverdien eller det alminnelige prisnivå - dog således, at paragr. 7 pkt. c iakttas.

I mangel av enighet avgjøres reguleringen ved lovlig skjønn.

Paragr. 8 a.

Grunneieren har rett til i leietiden å kreve arealet innløst etter høyeste lovlige pris på tidspunktet for gjennomføring av salget med 1 -ett års varsel til leier.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1 september 1962

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

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

Som grunneier:

Tune den 19-62

(grunneier)

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

1. Sig Ruud

2. Ingjerd Bjerke

Som fester:

Sarpsborg den 19-62

Fasanveien Borettslag

(fester)

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

1. J. Tögersen

2. Liselotte Lagen

For tinglysingen kr. 20,-
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverembede
som nr. 334 den 1/2 1963.-
Ført inn i grb. 12 bl.
~~personregistret.~~
Heftelser anmerkes mot kr. 2 5,-
~~Anmerkn.~~

Tomta har nr. 43 av gnr. 86 bnr. 2 i Tune.-
Festeren er meddelt konsesjon den 30/1 1963.

Torgeir Mot

SORENSKRIVEREN I TUNE

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.04.2025 13:12

Eiendom 3105-2086/70

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	09.04.2014	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2086	Beregnet areal	15404,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	70	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (22)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Frøyas vei 2	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Frøyas vei 4	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Frøyas vei 6	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Frøyas vei 8	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Frøyas vei 10	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Frøyas vei 12	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 56A	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 56B	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 56C	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 56D	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 58A	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 58B	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 58C	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 58D	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 60A	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 60B	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 60C	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 60D	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 62A	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 62B	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 62C	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune
Statsminister Kolstads vei 62D	1711 Sarpsborg	Klokkerjordet	Kurland	Tune

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.04.2014	Oppmålingsforretning	3105-2088/1	Berørt	0
		3105-2086/70	Mottaker	15409,2

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3105-2087/58	Berørt	0
		0105-2086/2	Tidligere festegrunn	0
		0105-0/0	Berørt	0
		3105-2086/2	Avgiver	-15409,2
		3105-2087/6	Berørt	0
		3105-2087/106	Berørt	0
		3105-2085/17	Berørt	0
02.12.2015	Oppmålingsforretning	3105-2088/1	Berørt	0
		3105-2086/70	Mottaker	15404,2
		3105-2087/58	Berørt	0
		3105-2086/70	Berørt	0
		0105-0/0	Berørt	0
		3105-2087/6	Berørt	0
		3105-2087/106	Berørt	0
		3105-2086/2	Avgiver	-15404,2
		3105-2085/17	Berørt	0
03.12.2015	Oppmålingsforretning	3105-2088/1	Berørt	0
		3105-2087/58	Berørt	0
		3105-2086/70	Berørt	0
		0105-0/0	Berørt	0
		3105-2087/6	Berørt	0
		3105-2085/17	Berørt	0
		3105-2087/106	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-2086/70	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2086/70	Mottaker	0
11.03.2025	Annen forretningstype	3105-2087/54	Berørt	0
		3105-0/0	Berørt	0
		3105-2088/33	Berørt	0
		3105-2087/58	Berørt	0
		3105-2086/70	Berørt	0
		3105-2088/32	Berørt	0
		3105-2087/59	Berørt	0
		3105-2087/53	Berørt	0
		3105-2087/45	Berørt	0
		3105-2087/44	Berørt	0

Bygninger (22)

Bygg 1 av 22: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	7047495			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	371/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1964	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	371/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
H02	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
K01	Kjelleretasje	0	119/0	0/0	119/0

Bygg 2 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044984			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0103		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 3 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044986			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 4 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044985	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0102		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 5 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044987			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0104		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 6 av 22: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	7047452			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	371/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1964	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	371/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
H02	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
K01	Kjelleretasje	0	119/0	0/0	119/0

Bygg 7 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044976			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 8 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300045083			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0102		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 9 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044975			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0103		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 10 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300045082			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 11 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044982	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0104		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 12 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044977			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0104		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 13 av 22: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	7047479			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	371/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1964	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	371/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
H02	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
K01	Kjelleretasje	0	119/0	0/0	119/0

Bygg 14 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300044983			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0102		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 15 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	7035853			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 16 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	7035861			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 17 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	300045081			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0104		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 18 av 22: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	7047436	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	371/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1964	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	371/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
H02	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
K01	Kjelleretasje	0	119/0	0/0	119/0

Bygg 19 av 22: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	7047525			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	371/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1964	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	371/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
H02	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
K01	Kjelleretasje	0	119/0	0/0	119/0

Bygg 20 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	7035837			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	oppvarming Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 21 av 22: Rekkehus

Bygningsnr	7035845			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 22 av 22: Andre småhus m/3 boliger el fl

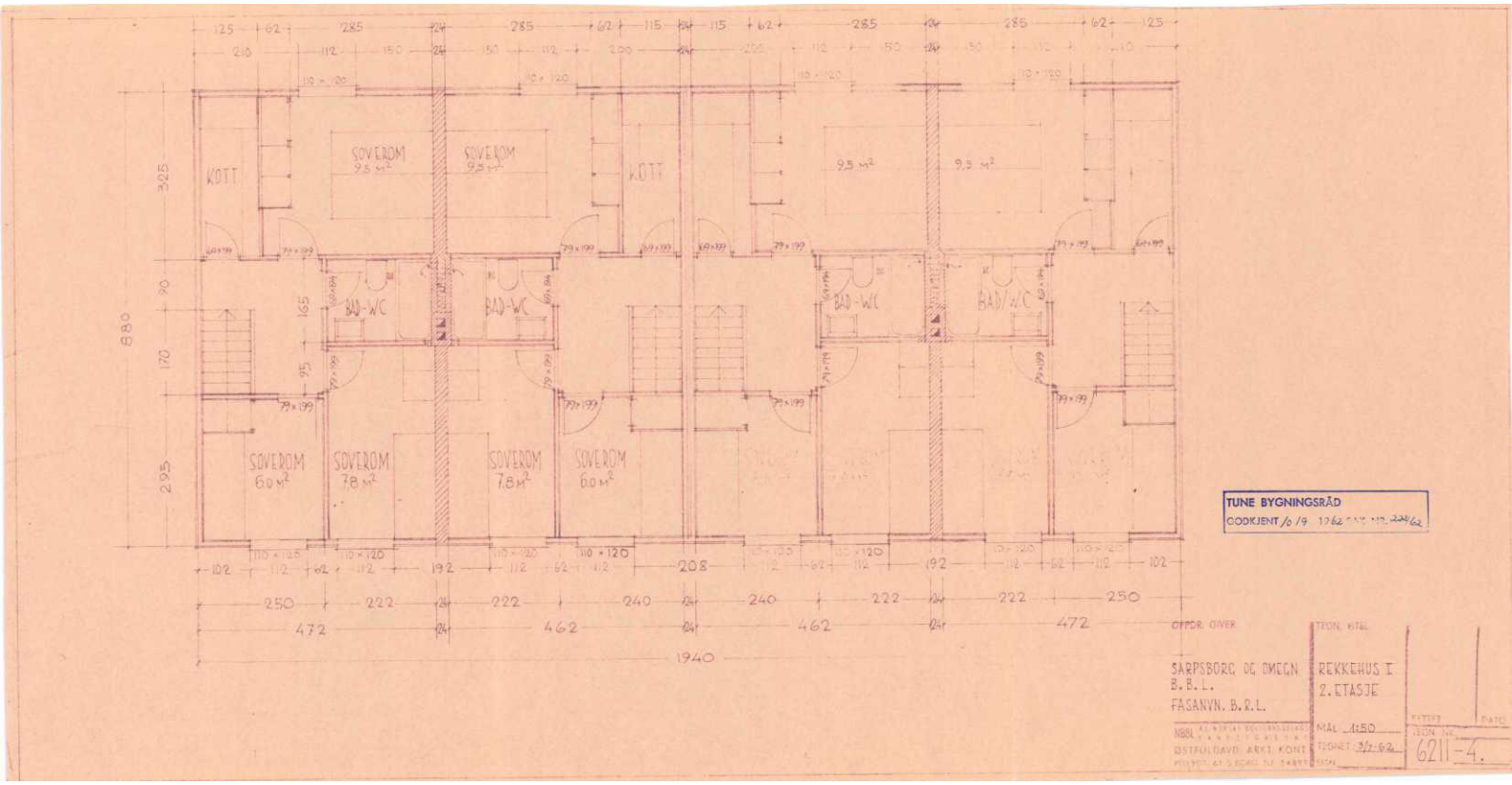
Bygningsnr	7047568			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	371/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1964	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	371/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
H02	Hovedetasje	2	126/0	0/0	126/0
K01	Kjelleretasje	0	119/0	0/0	119/0



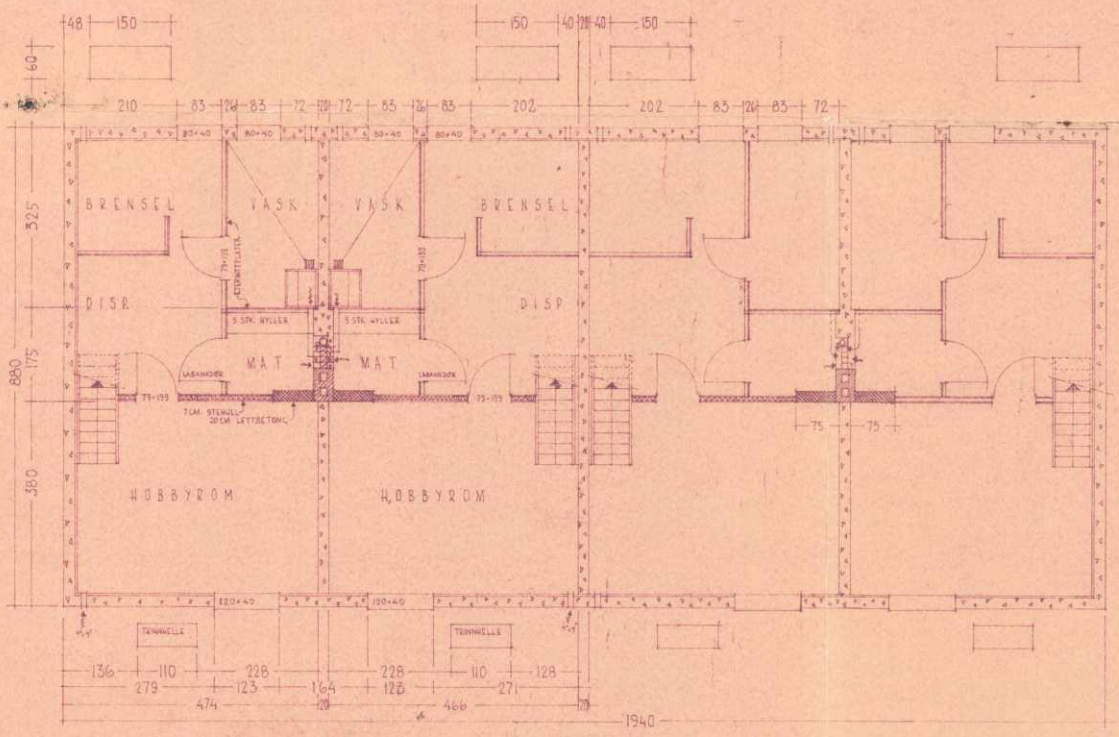
TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT /o /9 1962 SAK NR. 239/62

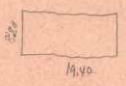
SARPSBORG OG OMEGN
B.B.L.
FASANVN. B.R.L.

REKKEHUS I
2. ETASJE

MÅL 1:50
TEGNET 3/7-62

6211-4.





TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 10/9 1962 SAK NR. 224/62

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN
B.B.L
FASANVN. B.R.L.

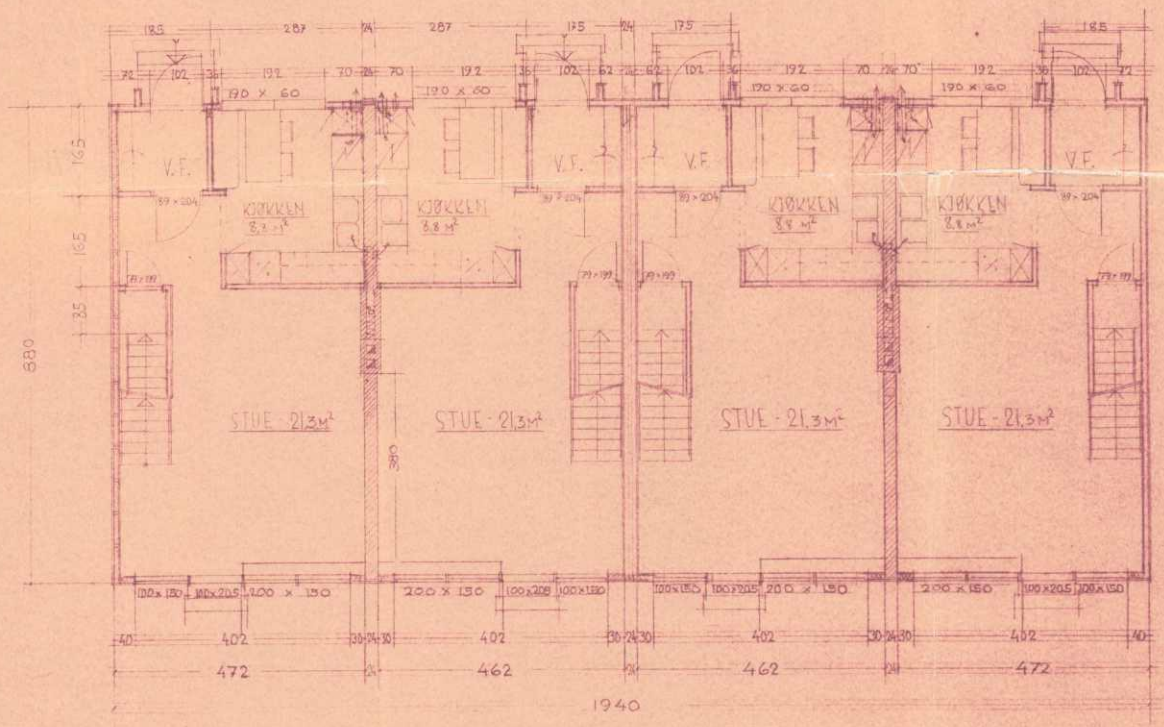
TEGN. TITEL
REKKEHUS I
KJELLER

NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.

MÅL 1:50
TEGNET 3/7-62
VIDA

RETTET DATO

TEGN. NR.
6211-2



TUNE BYGNINGSRÅD
DOKUMENT 10 19 1962 SAK NR. 222/62

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN
B.B.L.
FASANVN. B.R.L.

TEGN. TITEL
REKKEHUS I
1. ETASJE

NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT

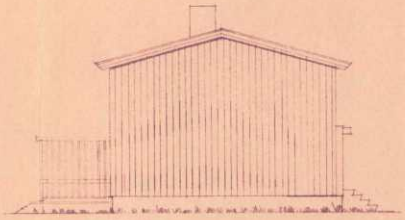
MÅL 1:50
TEGNET 3/11-62

RETTET DATO

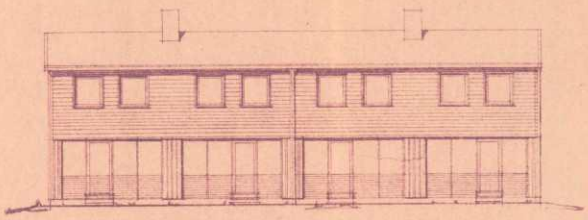
TEGN. NR.
6211-3



INNGANGSFASADE



GAVL



HAGEFASADE

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 10/9 1964 SAK NR. 224/64

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN
B.B.L.
FASANVN. B.R.L.

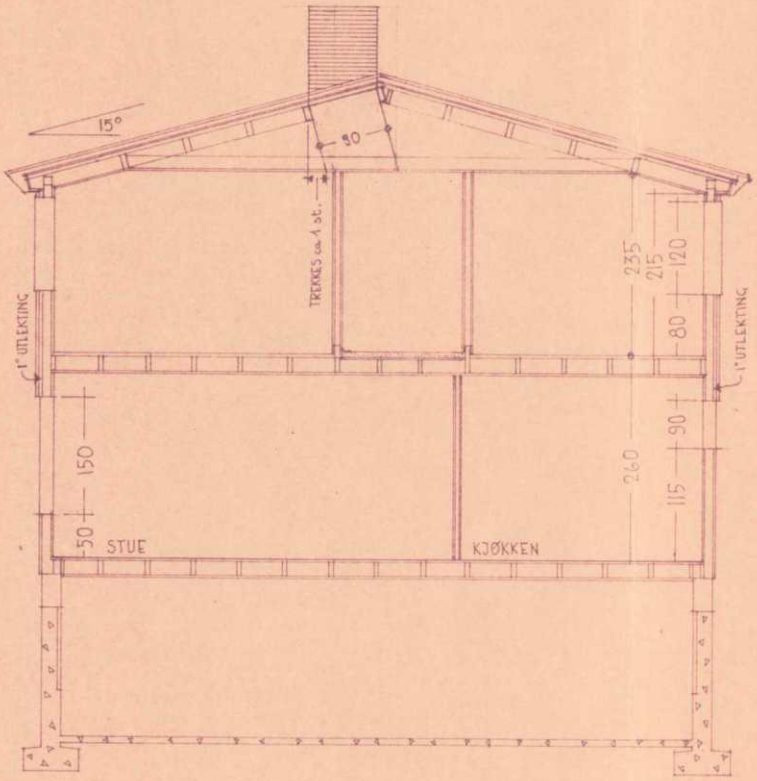
TEGN. TITEL
REKKEHUS I
FASADER

MÅL 1:100
TEGNET 57.62

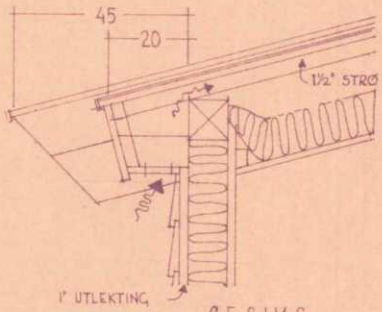
RETTET DATO

TEGN. NR.
6211-6

NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT



SNITT



GESIMS

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 10/9 1962 SAK NR. 222/62

FUNDAMENTERING MÅ GODKJENNES AV TUNE BYGGEARBEIDE MÅ UTFØRES ETTER GOD

KJENNELSE AV KONTROLLERENDE INGENIØR I TUNE

OPPDRAGSNAVN:
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
FASANVN. B.R.L

TEGN. TITEL:
REKKEHUS I OG II
SNITT.

MÅL 1:50
TEGNET 3/7-62.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6211-5

ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Oversiktskart

Adresse: **Statsminister Kolstads vei 62D, 1711 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2086/70/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 15404 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 09.04.2025



Matrikkelkart

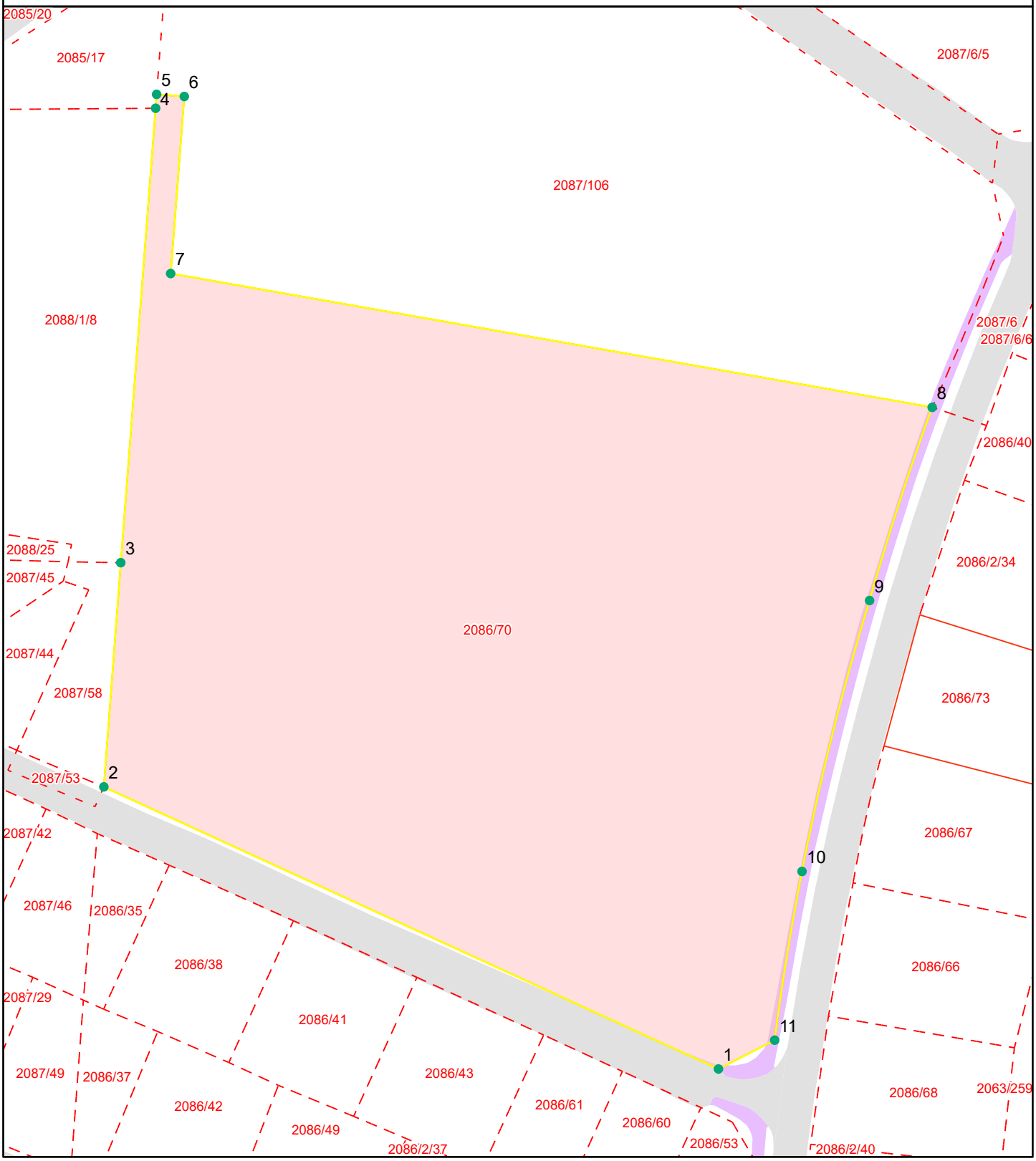
Adresse: **Statsminister Kolstads vei 62D, 1711 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/2086/70/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 15404 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 09.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15404 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6578078.73	277314.11	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	124.78	0
2	6578130.72	277200.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	41.43	0
3	6578172.03	277203.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	83.99	0
4	6578255.78	277210.23	Jord	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.56	0
5	6578258.33	277210.41	Jord	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.12	0
6	6578257.94	277215.52	Jord	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	32.73	0
7	6578225.31	277213.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	142.7	0
8	6578200.66	277353.56	Annen terrengdetalj	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	37.44	483.216
9	6578165.06	277342	Annen terrengdetalj	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	51.48	480.145
10	6578115.13	277329.53	Annen terrengdetalj	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	31.51	472.229
11	6578084.04	277324.49	Annen terrengdetalj	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.65	0

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2086	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Statsminister Kolstads vei 62B, 1711 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf	
Delarealer	**Delareal**	303 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 351 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	15 404 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	15 404 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	508 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	15 404 m^2
KPHensynsonenavn	H410_01
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2086/70		
Utskriftsdato	09.04.2025	**Antall datasett**	19

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

4 Berørte datasett

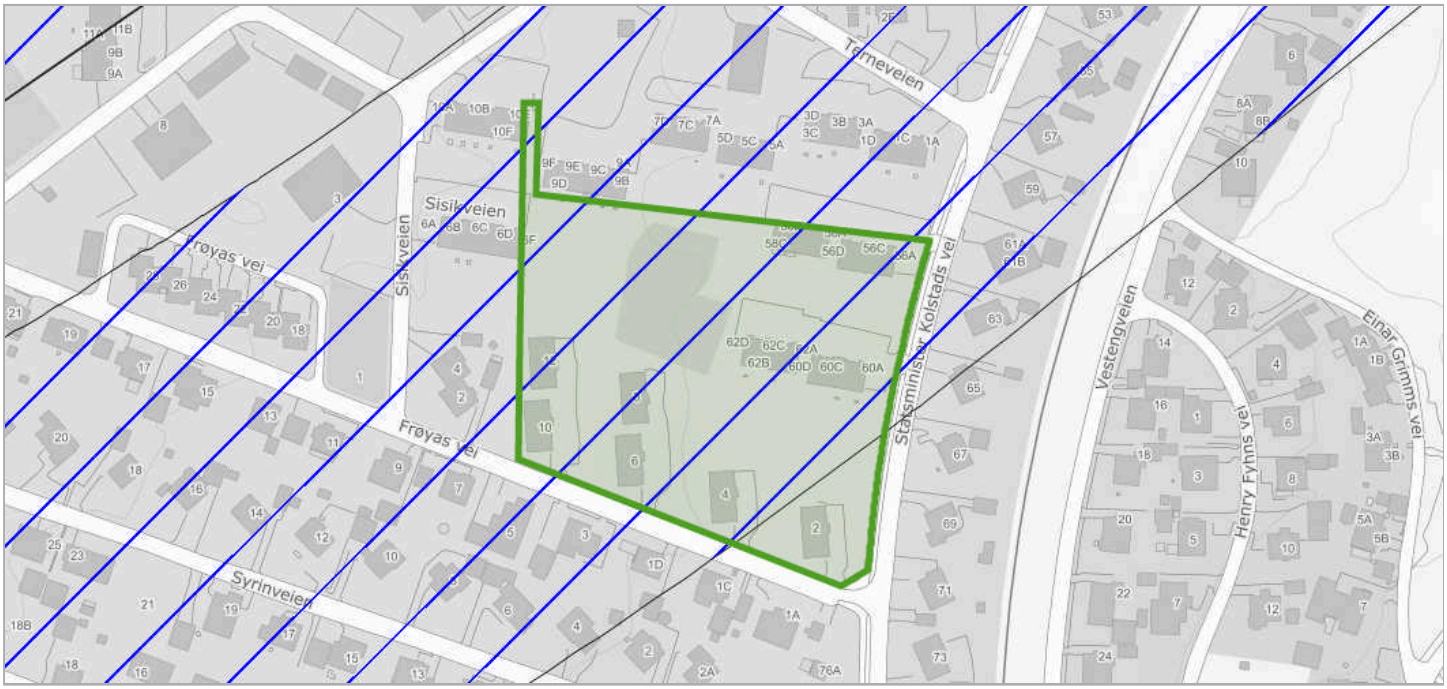
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- KVIKKLEIRE
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025



Om datasettet

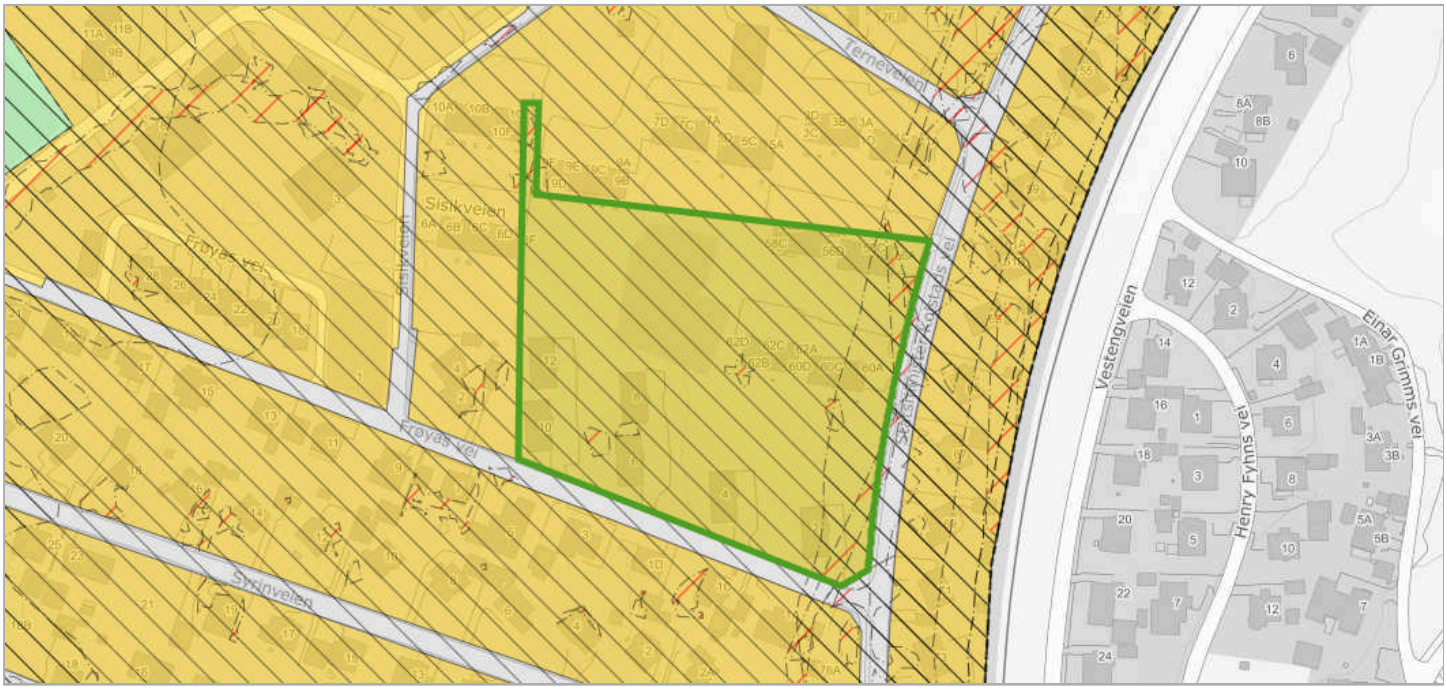
Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
-	IC Rolvsøy-Klavestad	-

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

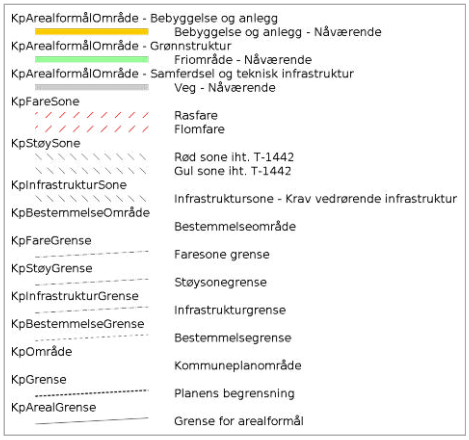
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	7
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1

Støysone

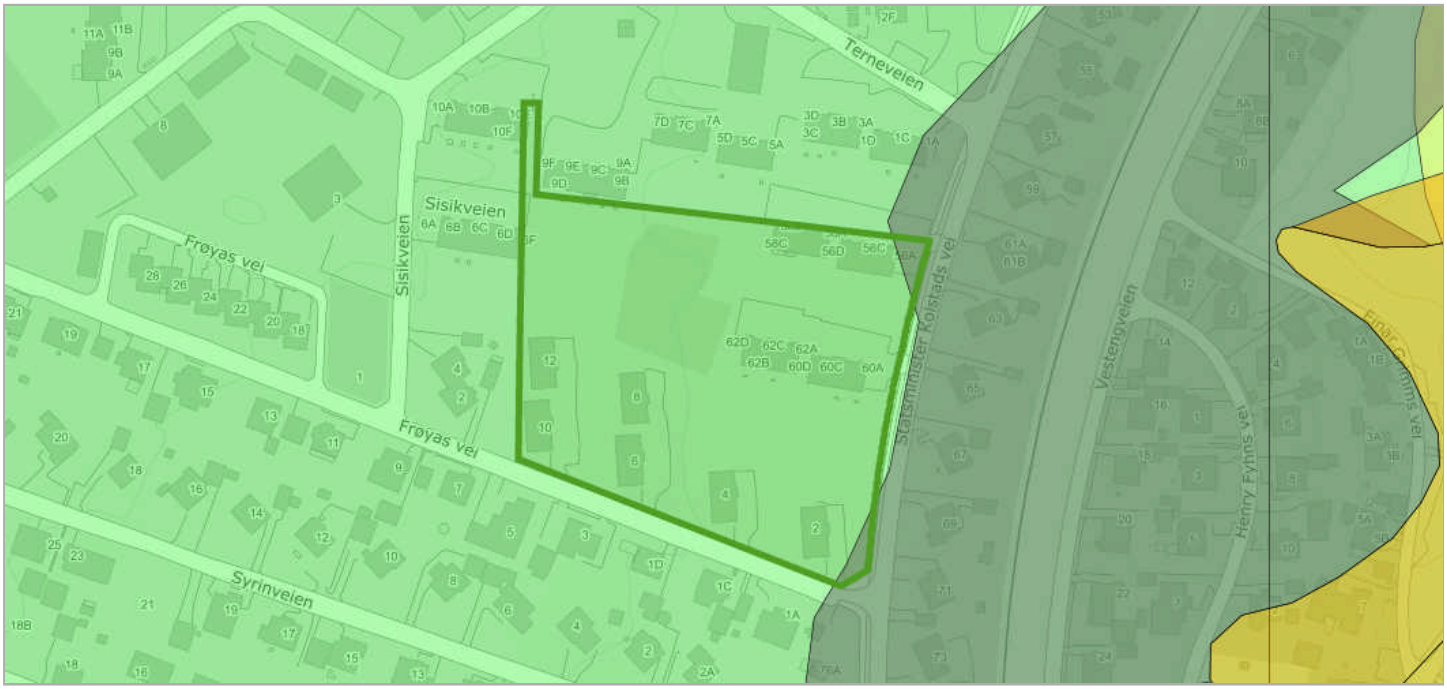
Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Infrastruktursone

Infrastruktur	Hensynsonenavn
(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
- Kartlagt

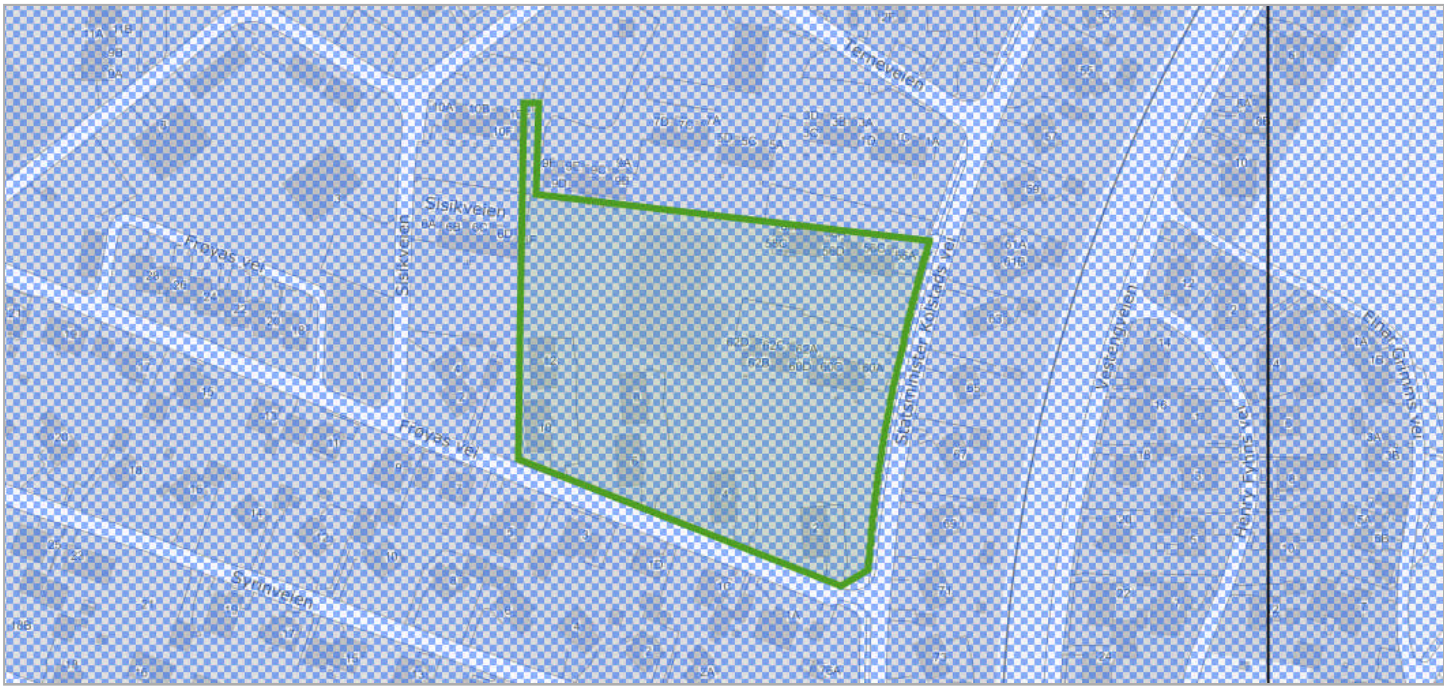
Kvikkleiresone
- Middels kvikkleirefare
- Lav kvikkleirefare
- Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
-	Ingen

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

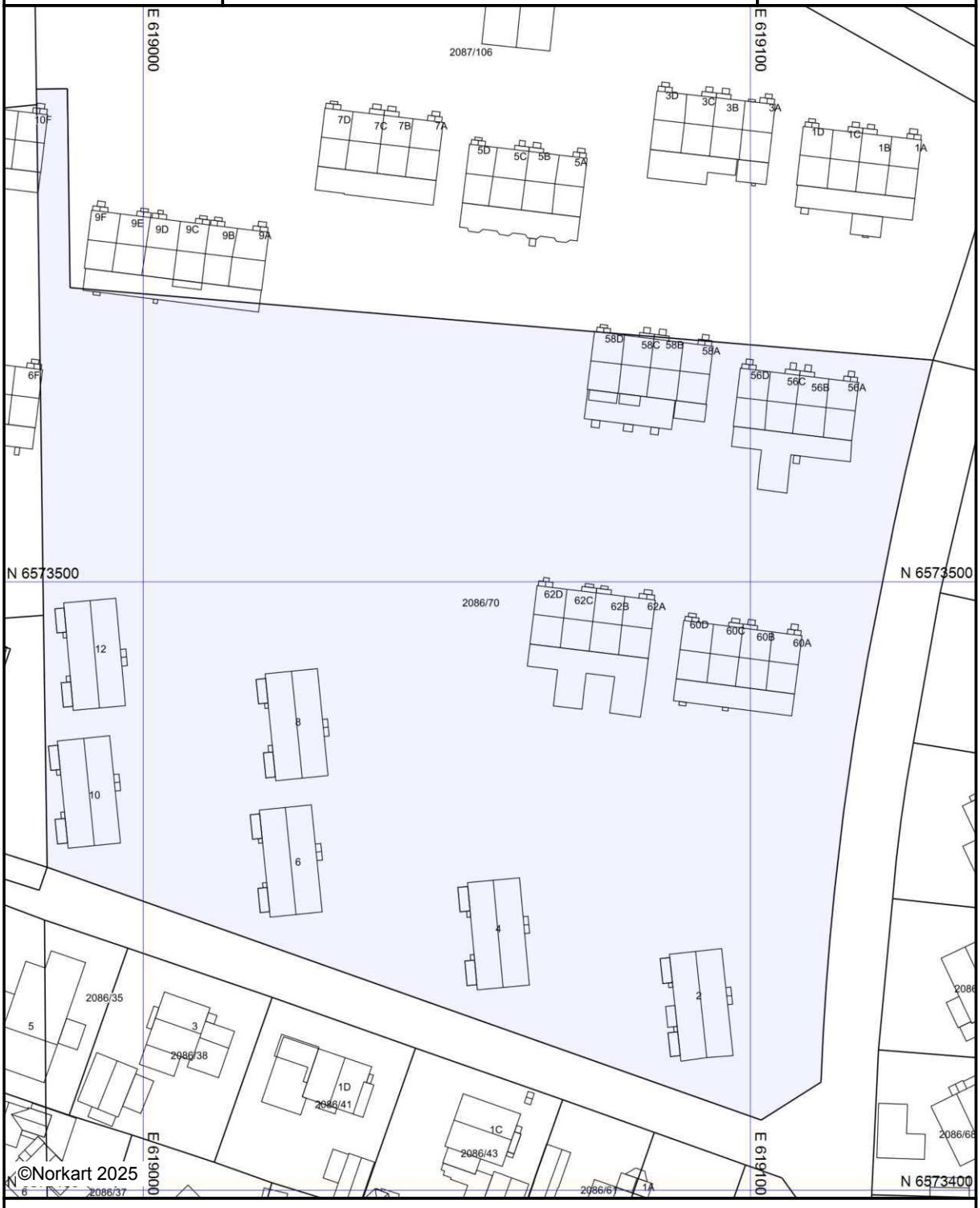
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2086/70
Adresse: Statsminister Kolstads vei 62B
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

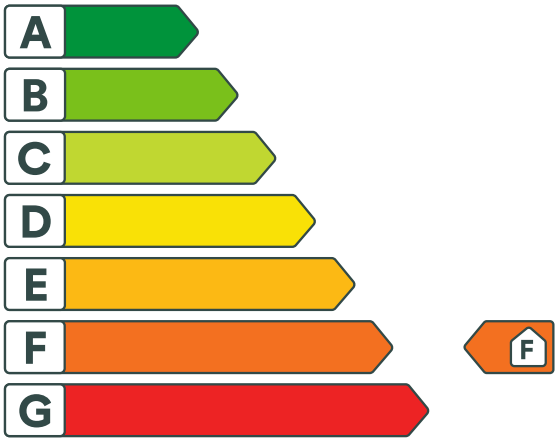
Annen veggrunn

enova

Energiattest



Adresse **Statsminister Kolstads vei 58A, 1711 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331957**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7035845**
Gårdsnummer **2086**	Bruksnummer **70**
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 **1964**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **300,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 951 kWh**



Statsminister Kolstads vei 58A, 1711 SARPSBORG

Detaljering

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

Statsminister Kolstads vei 58A, 1711 SARPSBORG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Statsminister Kolstads vei 58A

Nabolaget Brevik - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	14 min 1.3 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 430 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	17 min 1.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborgveien 13 Linje 130	4 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

BARNEHAGER

Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 0.6 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 78 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Tune	8 min
Coop Extra Lande Senter	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Stopp Tune	8 min
Apotek 1 Stopp Tune	9 min
Sarpsborg Vinmonopol	17 min

SPORT

Kruseløkka ungdomsskole	7 min
Klokkerjordet balløkke	7 min
InterPadel Sarpsborg	8 min
SATS Tunejordet	10 min

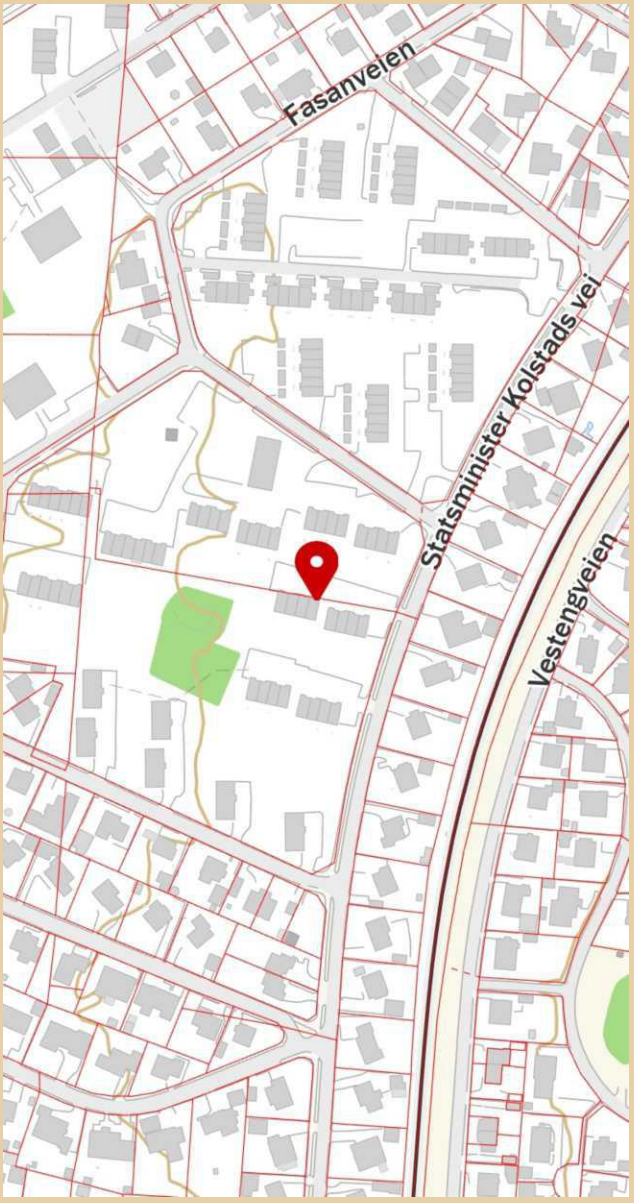
Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Statsminister Kolstads vei 58 A, 1711 Sarpsborg
Gnr. 2086, Bnr. 70, andelsnr. 37 i FASANVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
