PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

FASANVEIEN 14D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

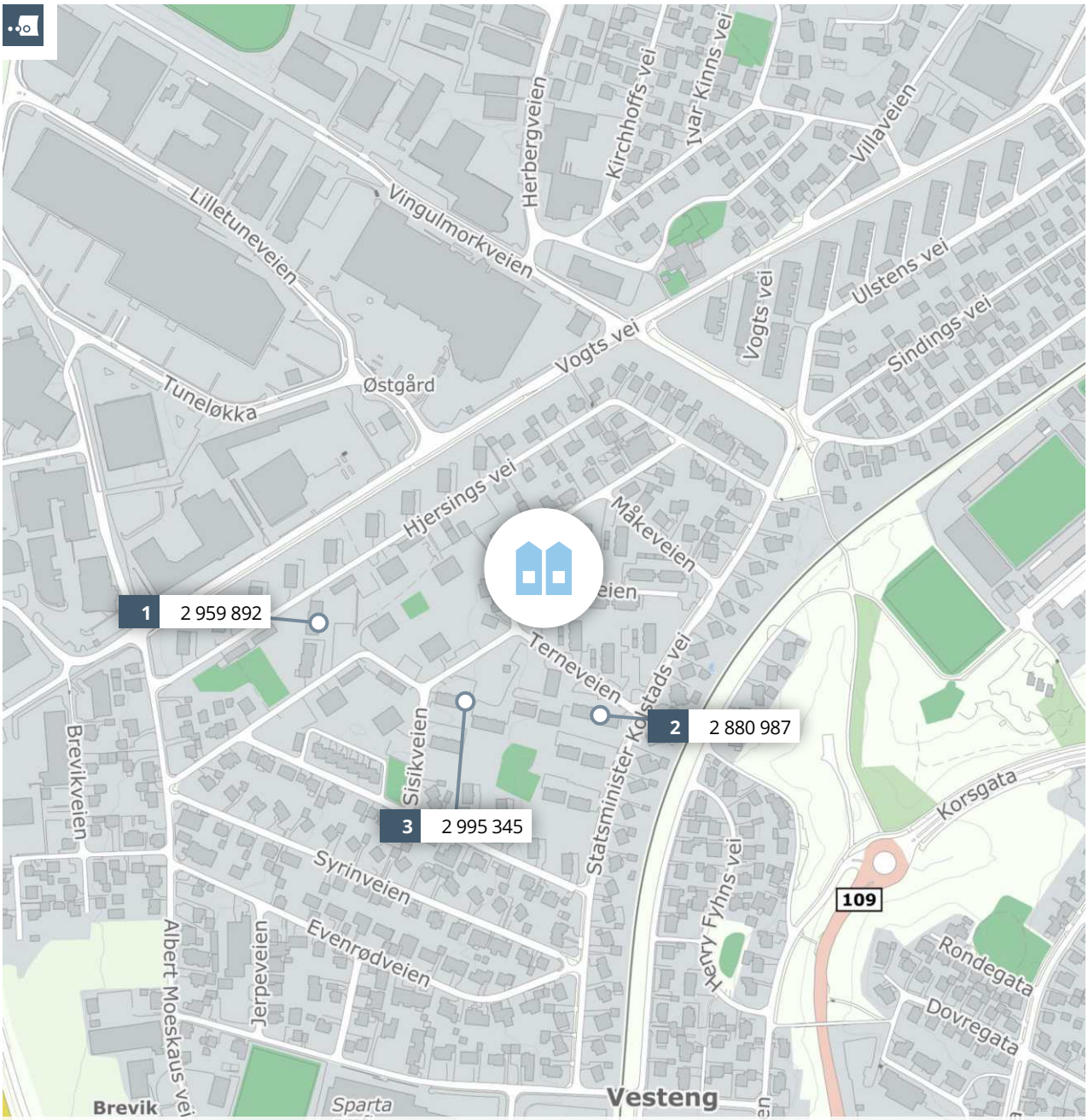
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FASANVEIEN 14 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 20.02.2025

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: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Fasanveien 14 D, 1711 SARPSBORG

Borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1962

GNR 2087 BNR 6 FNR 5 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KLOKKERJORDET

Verdivurdert til

2 550 000

536 161	3 086 161	28 576
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	6 m²	0 m²	17 m²	0 m²	10 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	7 909
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

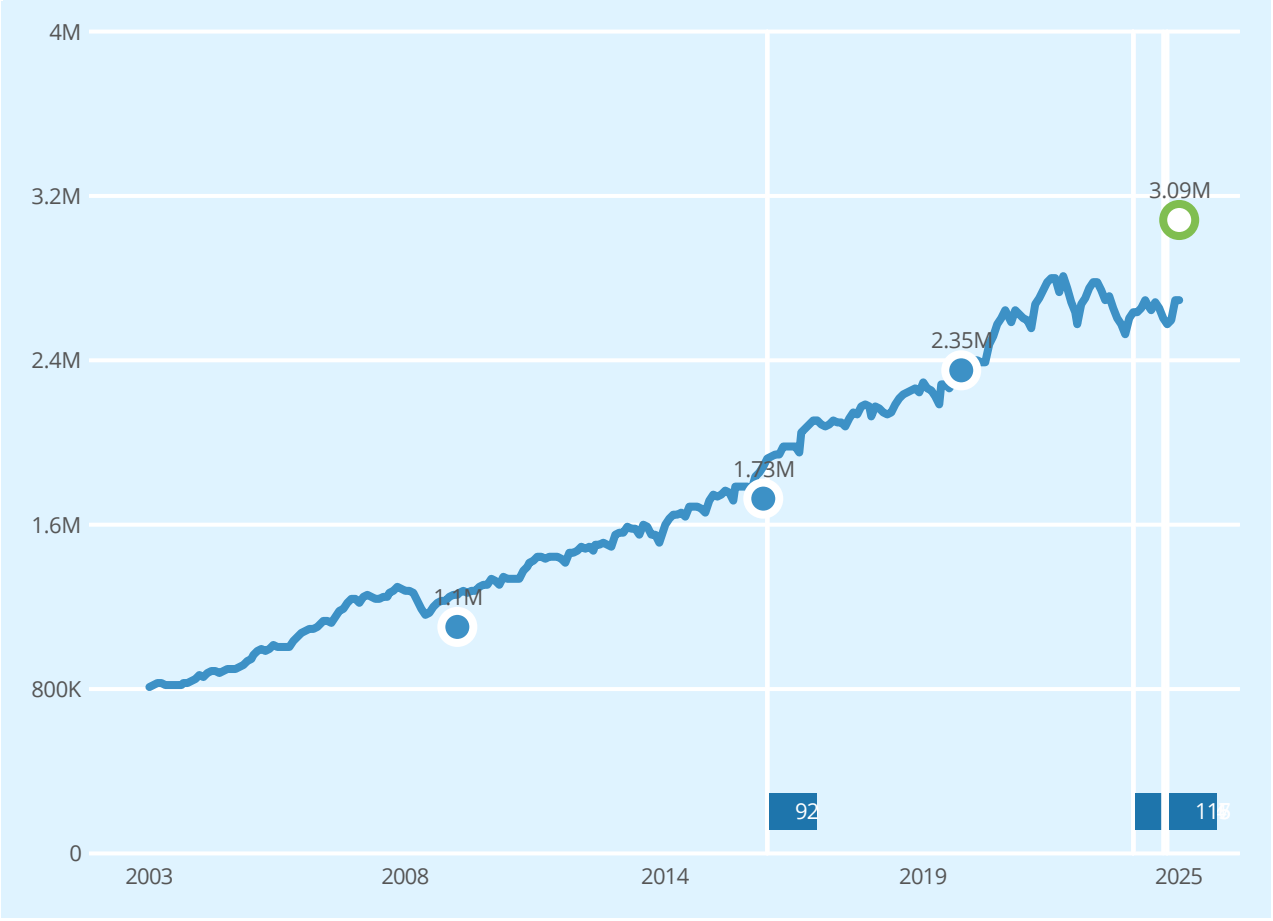
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hjersings vei 14 B				11.10.2024	2 500 000	**2 500 000**	459 892	2 959 892	**22 768**
	130 m²	1966	21,0 daa	3 sov						
2	Terneveien 1 D				14.08.2024	2 700 000	**2 700 000**	180 987	2 880 987	**25 272**
	114 m²	1964	11,0 daa	3 sov						
3	Fasanveien 10 F				22.03.2023	2 790 000	**2 790 000**	205 345	2 995 345	**28 527**
	105 m²	1964	3 066 m²	3 sov						

Fasanveien 14 D er et pent og velholdt andelsrekkehus over tre plan – utmerket for familien. Området er både sentralt og barnevennlig, like ved buss, kjøpesenter og Sarpsborg Stadion. Ved inngangen ble det i 2024 oppført en terrasse i regi av borettslaget, vendt mot vest med markise, levegger og et areal på ca. 17 kvm. Samme år ble vinduene i kjelleren skiftet i forbindelse med bruksendring av etasjen. Fellesområdet har en gårdsplass for parkering.

Huset er nylig malt i en moderne fargepalett. Stuen er åpen og innbydende med vedovn og ny varmepumpe, mens kjøkkenet har de fleste hvitevarer integrert i en stilren innredning fra 2017. På et flislagt bad/vaskerom er det gulvvarme og vegghengt wc, og boligen har tre boder, en kjellerstue for ekstra fleksibilitet og tre soverom sammen i 2.etasje.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

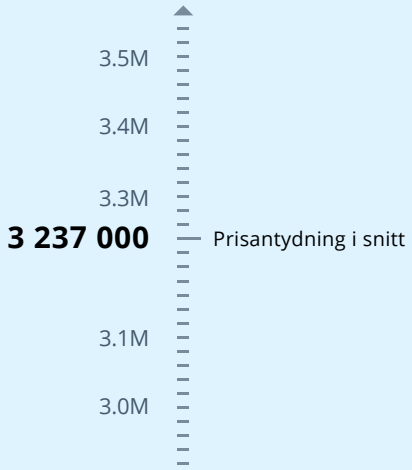
1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+110 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.06.2020	16.06.2020	02.07.2020	2 200 000	2 095 000	257 349	2 352 349	118
07.03.2016	07.03.2016	26.05.2016	-	1 400 000	329 246	1 729 246	
03.08.2009	03.08.2009	11.09.2009	-	750 000	350 490	1 100 490	

118 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i SARPSBORG kommune nå

14
rekkehus til salgs

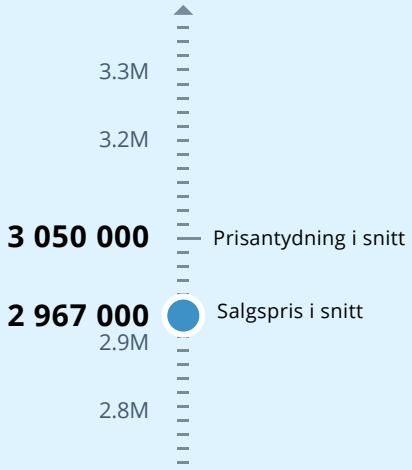


Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Rekkehus solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

22
rekkehus solgt

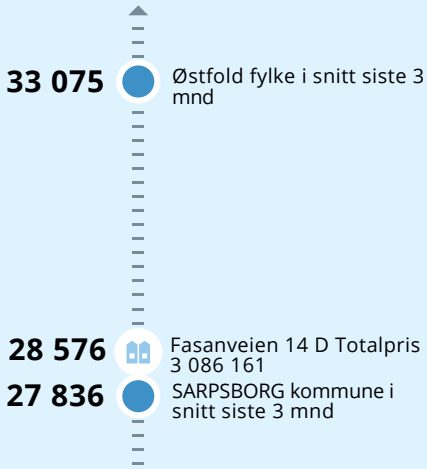


Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslagsleilighet (i småhus)
Fasanveien 14 D
1711 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 14/02/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2087, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Julie Karense Karstensen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	5
Tomt:	21 707 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.02.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Julie Karense Karstensen
Tilstede under befaringen:	Julie Karense Karstensen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat og er felles for bebyggelsen, det er gruset gang- og parkeringsarealer, større gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Ifølge Sarpsborg kommune ligger eiendommen helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare for større kvikkleireskred. Det er støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset. Det opplyses at drenering ble oppgradert i regi av borettslaget i 2024.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 10 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm med toppsving, det antas at vinduer er fra 2010. Vinduer i kjelleren ble skiftet i 2024 i forbindelse med bruksendring.

Saltakkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeår. 2.etasje har åpen himling mot møne. Takets oppbygning med antatt undertak av bordtak som utvendig er tekket med sveiset papp. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål. Det opplyses fra tidligere at taktekkingen ble lagt om i 2006.

Boligen har terrasse mot vest på ca.17kvm med tilkomst fra stue Terrassen er oppført i trekonstruksjon, ukjent fundamentert med tilfarere anlagt mot husvegg. Rekkverk i liggende format med levegg i trepanel mot naboer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre rekkehusbolig fordelt på 3.etasjer. Boligen fremstår funksjonell med normal standard og normal slitasje deretter. Enkelte bygningsdeler er av eldre dato med kort gjenværende bruks- og levetid, oppgraderinger/utskiftninger må kunne forventes. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
Kjeller: Varmekabler på bad
1.etg: Peis/ildsted og varmepumpe
2.etg: Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
Vegger: Slett, tapet, trepanel og fliser på bad
Tak: Slett og trepanel
Gulv: Laminat, betong og fliser på bad

1.ETG
Vegger: Tapet, malt og trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Laminat

2.ETG
Vegger: Trepanel, slett og MDF
Tak: Slett og trepanel
Gulv: Laminat

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i kjelleren viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:
-Dels ufagmessige tilpasninger av laminatgulv i kjeller og 2.etg
-Avflasset maling og sprekker i betonggulv i kjelleren

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje, eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Malt innvendige overflater, nytt gulv i 1.etg
-Skiftet rør i skorstein, 2021
-Satt varmtvannsbereder inn på bad, 2020
-Montert varmepumpe, høsten 2024. Utført av AC senteret, elektro Andersen Elektro

Utført av borettslaget:
-Oppgradert drenering
-Oppgradert terrasser
-Nye vinduer i kjelleren samt bruksendring av kjellerrom, utført i regi av borettslaget
-Utskiftning av hev- og skyvedør, utført i regi av borettslaget

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	35				33	2
1.etasje	36			17	36	
2.etasje	37				34	3
SUM BYGNING	108			17	103	5
SUM BRA	108					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod		6				6
SUM BYGNING		6				6
SUM BRA	6					

BRA-i:

Kjeller:
-Trappegang, bad/vaskerom, gang, bod og stue

1.etg:
-Entré, stue/kjøkken og trapp til kjeller

2.etg:
-Gang, 3 soverom og bod

©mstr.no

BRA-e:
Kjeller:
-Ingen

1.etg:
-Ingen

2.etg:
-Ingen

Annet:
-Bod

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i kjelleren er 2,0 - 2,05 meter
-Takhøyden i 1.etg er 2,38 meter
-Takhøyden i 2.etg er varierende da det er skrående himling 2,12 - 3,45 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:
Leiligheten har egen bod på ca. 6 kvm i bodrekke på utsiden.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

14/02/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Ifølge Sarpsborg kommune ligger eiendommen helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare for større kvikkleireskred. Det er støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset. Det opplyses at drenering ble oppgradert i regi av borettslaget i 2024.

-Boligen er en del av rekkehusbebyggelse og punktet/bygningsdelen er felles for bebyggelsen
-Ingen tegn til riss/sprekker på tilgjengelige kontrollerte områder tilknyttet den aktuelle boligen

Merknader:
-Begrenset mulighet for kontroll av grunnmur på fremside da det er oppført terrasse hele veien

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat og er felles for bebyggelsen, det er gruset gang- og parkeringsarealer, større gressarealer og diverse beplantninger.

-Utvendig terrengforhold er felles for bebyggelsen og punktet/bygningsdel er derfor ikke videre vurdert

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere om det er etablert tilstrekkelig helning fra grunnmur på alle sider. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 10 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Det opplyses fra tidligere at yttervegger med kledd om og etterisolert i 2016. Ukjent når det ble malt sist

Merknader:
-Terrassebord ligger tett mot ytterkledning mot vest, begrenset mulighet for inspeksjon av lufting. Ved at trekledning ligger tett mot terrassegulv, vil kunne gi fuktskader over tid
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, en slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Dels tørke sprekker nederst på belistning mot vannbrett
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte bak liggende kledning mot øst. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm med toppsving, det antas at vinduer er fra 2010. Vinduer i kjelleren ble skiftet i 2024 i forbindelse med bruksendring.

-Hev- og skyvedør i 1.etg skal skiftes i februar 2025, arbeider pågikk under befaringsdagen
-Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

Merknader:
-Som tidligere nevnt er utsending omramming utført med minimalt spalte fra vannbrett. Det ble påvist fukt- og råteskader i utvendig belistning mellom vinduer på soverom i 2.etg. Vedlikehold/utskiftninger må kunne forventes i nærmeste fremtid
-Ved manglende anbefalt spalte mellom belistning og vannbrett vil gjøre konstruksjon sårbar for fuktpåkjenninger og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold/utskiftninger

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeår. 2.etasje har åpen himling mot møne. Utvendig er taket tekket med sveiset papp.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting. Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper som gjaldt ved oppføringsåret
-Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger ved besiktelse fra innside

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med antatt undertak av bordtak som utvendig er tekket med sveiset papp. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål.

-Det opplyses fra tidligere at taktekkingen ble lagt om i 2006. Selger opplyser nå om at borettslaget planlegger utskiftning av taktekkingen i nærmeste fremtid
-Taktekkingen med tilhørende deler er felles for bebyggelsen og er derfor ikke videre vurdert

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for evt. loftkonstruksjon

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har terrasse mot vest på ca.17kvm med tilkomst fra stue Terrassen er oppført i trekonstruksjon, ukjent fundamentert med tilfarere anlagt mot husvegg. Rekkverk i liggende format med levegg i trepanel mot naboer.

-Selger opplyser om at terrassen ble bygd ny april/mai 2024. Utført i regi av borettslaget
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, forskriftsmessig høyde og utforming av rekkverk

Merknader:
-Terrassebord ligger nokså tett på befaringsdagen som kan hindre vannavrenning. Terrassebord er nok bløte og frosne og vil mest sannsynlig krympe mot vår/sommeren ved varmere temperaturer

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom i kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2005, og ble den gang pusset opp i regi av borettslaget

Fliser på vegger og malt slett himling. Rommet har benkeinnredning med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Servantinnredning med skaper og speil, dusj rett på flis med glassdører og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

Merknader:
-Laminert på innredning har begynt å løsne på enkelte skapdører
-Svelling etter fuktpåkjenninger i bunnplate under utslagsvask
-Noe treg avrenning på servant
-Dusjkabinett er noe vinglete ved åpning og lukking av dør

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og under innredning ved vaskemaskin

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluker, fall i dusj er ok

Merknader:
-Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke nødvendigvis kunne ledes tilstrekkelig mot sluk da det er målt fall fra dør og toalett mot dusj. Vann vil kunne samle seg noe før det evt. renner mot sluk under benkeinnredning
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 25mm kan ikke påvises på befaringsdagen. Høydeforskjell er tilstrekkelig dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør skal minimum være 25mm

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2005

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2005, ukjent type og utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(gang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonelle vannlåser, tegn til selvklebende mansjett med smøremembran påvist under klemring

---

Merknader:
-Ingen rørmansjett rundt avløpsrør til servant, det er åpent hulrom rundt røret og ikke tilstrekkelig tettet igjen. Veggkonstruksjon vil kunne være sårbar ved lekkasje fra vannrør
-Sluk under benkeinnredning med behov for vedlikehold/rens
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA kjøkken fra 2017.

Malte vegger og malt trepanel, malt trepanel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask i stål og platetopp. Integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og ventilator av type kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

---

Merknader:
-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Kullfilter bør byttes. Kullfilter bør skiftes minst 1 - 2 ganger i året, avhengig av bruken. På generelt grunnlagt anbefales det alltid mekanisk avtrekk på kjøkken, hvor avtrekk føres ut mot det fri
-Front til oppvaskmaskin er noe løs og bør etterstrammes, slik at ytterligere skader unngås
-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring eller komfyrvakt

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjelleren ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med malt trepanel på vegger og trepanel i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på badet.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere der det er påforede vegger

Merknader:
-Det registreres noe mindre riss/sprekk i murvegg i gangen, samt noe avflasset maling
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn. Med hensyn til alder er det nok ingen isolasjon eller fuktsperre mot grunn.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Det registreres mindre ujevnheter på laminatgulv og betonggulv. Laminatgulv er også noe ufagmessig tilpasset mot vegger og dører

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot øst.

-Det ble ikke målt unormalt høyde verdier ved måling av påforet konstruksjon

Vær oppmerksom på:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende/dårlig drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk

Merknader:
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Stoppekran i himling i gangen i kjelleren
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Vegghengte toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom eller mot sluk/lekkasjesikring
-Ingen dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger foreligger på nyere vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bad i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter. Ved utskiftning av bereder bør det byttes til fast tilkobling
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Utskiftning av bereder må kunne forventes i nærmeste fremtid

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Fujitsu, plassert på kjøkken i 1.etg.

-Selger opplyser om at varmepumpen ble installert høsten 2024, utført av AC senteret og Andersen Elektro. Selger har fremlagt dokumentasjon
-Anbefalt serviceintervall er minst hvert 2 år, samt regelmessig rens/støvsuging av filter på innedel

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Ventilator på kjøkken trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ventilator er av type kullfilter, på generelt grunnlagt anbefales det å etablere mekanisk ventilator med avtrekk ut mot det fri

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 13.august 2013

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjelleren. Anlegget er i hovedsak åpent med noe skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon av kurs til varmepumpe, utført av Andersen Elektro 16.09.2024

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.august 2013
-Det er registrert at saken ikke er meldt utbedret

Merknader:
-Noe ufagmessig klamring av kabel langs gulv ved trapp i 2.etg
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av fagkyndig personell
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 1960 og nyere plan- og fasadetegninger i forbindelse med bruksendring av kjeller, datert 12.01.2024. Originale byggetegninger for 1 og 2.etasje samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-I 1 etasje var det opprinnelig delevegger med kjøkken og soverom, i dag er vegger fjernet slik at 1 etasje har åpen stue-kjøkkenløsning
-I 2 etasje var det opprinnelig stue, men det er i senere tid satt opp lettvegg som har gitt 2 ekstra soverom, slik at det er 3 soverom i 2 etasje
-Endringer som er utført berører kun omgjøring av hoveddeler av boligen, og er ikke søknadspliktig ved bruksendring
-Innvendige trapper utformet etter eldre prinsipper, med manglende håndrekker på begge sider av trappeløp

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for fasade og bruksendring av kjeller, datert 30.08.2024
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn utført på ildsteder er ukjent

FELLESKOSTNADER:
-Det opplyses om at det betales 7 909,- i måneden

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Terrassebord ligger tett mot ytterkledning mot vest, begrenset mulighet for inspeksjon av lufting. Ved at trekledning ligger tett mot terrassegulv, vil kunne gi fuktskader over tid -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, en slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Dels tørke sprekker nederst på belistning mot vannbrett -Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte bak liggende kledning mot øst. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som tidligere nevnt er utsending omramming utført med minimalt spalte fra vannbrett. Det ble påvist fukt- og råteskader i utvendig belistning mellom vinduer på soverom i 2.etg. Vedlikehold/utskiftninger må kunne forventes i nærmeste fremtid -Ved manglende anbefalt spalte mellom belistning og vannbrett vil gjøre konstruksjon sårbar for fuktpåkjenninger og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold/utskiftninger
7.1.1	Bad/vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	-Laminert på innredning har begynt å løsne på enkelte skapdører -Svelling etter fuktpåkjenninger i bunnplate under utslagsvask -Noe treg avrenning på servant -Dusjkabinett er noe vinglete ved åpning og lukking av dør
7.1.2	Bad/vaskerom i kjeller Overflate gulv
	-Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke nødvendigvis kunne ledes tilstrekkelig mot sluk da det er målt fall fra dør og toalett mot dusj. Vann vil kunne samle seg noe før det evt. renner mot sluk under benkeinnredning -Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 25mm kan ikke påvises på befaringsdagen. Høydeforskjell er tilstrekkelig dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør skal minimum være 25mm
7.1.3	Bad/vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Ingen rørmansjett rundt avløpsrør til servant, det er åpent hulrom rundt røret og ikke tilstrekkelig tettet igjen. Veggkonstruksjon vil kunne være sårbar ved lekkasje fra vannrør -Sluk under benkeinnredning med behov for vedlikehold/rens -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
8.1	Kjøkken i 1.etg Kjøkken i 1.etg
	-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Kullfilter bør byttes. Kullfilter bør skiftes minst 1 - 2 ganger i året, avhengig av bruken. På generelt grunnlagt anbefales det alltid mekanisk avtrekk på kjøkken, hvor avtrekk føres ut mot det fri -Front til oppvaskmaskin er noe løs og bør etterstrammes, slik at ytterligere skader unngås
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det registreres noe mindre riss/sprekk i murvegg i gangen, samt noe avflasset maling -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside -Det registreres mindre ujevnheter på laminatgulv og betonggulv. Laminatgulv er også noe ufagmessig tilpasset mot vegger og dører
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vegghengte toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom eller mot sluk/lekkasjesikring -Ingen dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger foreligger på nyere vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter. Ved utskiftning av bereder bør det byttes til fast tilkobling -Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Utskiftning av bereder må kunne forventes i nærmeste fremtid
10.5	Ventilasjon
	-Ventilator på kjøkken trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ventilator er av type kullfilter, på generelt grunnlagt anbefales det å etablere mekanisk ventilator med avtrekk ut mot det fri

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250015

Selger 1 navn
Julie Karense Karstensen

Gateadresse
Fasanveien 14D

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1711

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i en flis

Document reference: 193250015

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt inn nytt rør i pipa i 2021.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av varmepumpe

Arbeid utført av: Andersen Elektro AS

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 21036 [Varmepumpe].pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt laminatgulvet i 1.etasje selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye vinduer i kjelleren. Ny terrasse etter drenering.

Arbeid utført av: Aage Nilsen AS

Document reference: 193250015

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt inn nye vinduer i kjelleren

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Via borettslaget.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taket skal restaureres.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Restaurering av tak

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250015

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250015

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Karstensen	e15c5aa3b8152fc561a888e77364624b284ed786	07.02.2025 14:53:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Fasanveien 14D

Nabolaget Brevik - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg...	16 min	
267 elever, 14 klasser	1.2 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	17 min	
427 elever, 22 klasser	1.3 km	
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	25 min	
426 elever, 24 klasser	1.8 km	
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)	25 min	
140 elever, 8 klasser	1.9 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	
592 elever, 36 klasser	1.5 km	
St. Olav videregående skole	19 min	
860 elever, 42 klasser	1.4 km	
Seiersborg videregående skole	10 min	
52 elever	6.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

STOPP kjøpesenter	6 min	
Linje 130	0.4 km	
Sarpsborg stasjon	6 min	
Linje RE20	2.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 49 min	
Oslo Gardermoen	1 t 33 min	

BARNEHAGER

Valaskjold barnehage (1-5 år)	10 min	
68 barn	0.8 km	
Snarveien Fus barnehage (0-5 år)	11 min	
82 barn	0.8 km	
Askeladden barnehage Borg (0-5 år)	13 min	
80 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Spar Tune	10 min
Rema 1000 Tunejordet	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 2025

VARER/TJENESTER

Stopp Tune	8 min
Apotek 1 Stopp Tune	9 min
Sarpsborg Vinmonopol	19 min

SPORT

Klokkerjordet balløkke	5 min
Kruseløkka ungdomsskole	7 min
SATS Tunejordet	11 min
InterPadel Sarpsborg	13 min

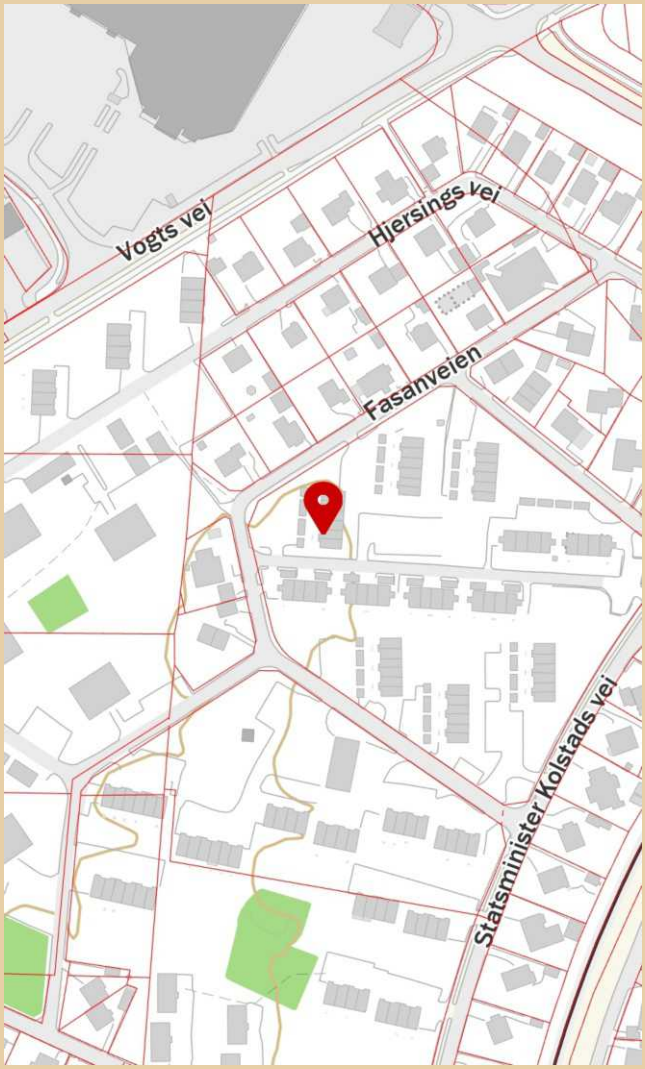
Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

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 2025

Fasanveien 14D

Nabolaget Brevik - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg...	16 min	
267 elever, 14 klasser	1.2 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	17 min	
427 elever, 22 klasser	1.3 km	
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	25 min	
426 elever, 24 klasser	1.8 km	
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)	25 min	
140 elever, 8 klasser	1.9 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	
592 elever, 36 klasser	1.5 km	
St. Olav videregående skole	19 min	
860 elever, 42 klasser	1.4 km	
Seiersborg videregående skole	10 min	
52 elever	6.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

STOPP kjøpesenter	6 min	
Linje 130	0.4 km	
Sarpsborg stasjon	6 min	
Linje RE20	2.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 49 min	
Oslo Gardermoen	1 t 33 min	

BARNEHAGER

Valaskjold barnehage (1-5 år)	10 min	
68 barn	0.8 km	
Snarveien Fus barnehage (0-5 år)	11 min	
82 barn	0.8 km	
Askeladden barnehage Borg (0-5 år)	13 min	
80 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Spar Tune	10 min
Rema 1000 Tunejordet	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 2025

VARER/TJENESTER

Stopp Tune	8 min
Apotek 1 Stopp Tune	9 min
Sarpsborg Vinmonopol	19 min

SPORT

Klokkerjordet balløkke	5 min
Kruseløkka ungdomsskole	7 min
SATS Tunejordet	11 min
InterPadel Sarpsborg	13 min

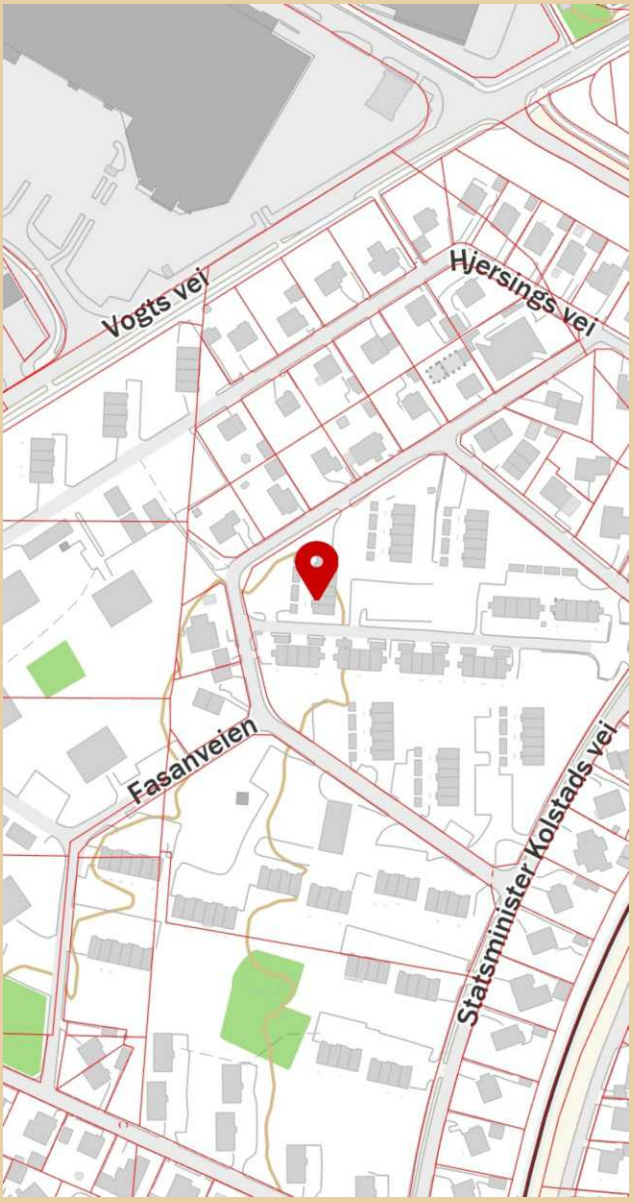
Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

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 2025

Fasanveien 14D

Nabolaget Brevik - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg ... 267 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	17 min 1.3 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.... 426 elever, 24 klasser	25 min 1.8 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	25 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	19 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	19 min 1.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

STOPP kjøpesenter Linje 130	6 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 49 min
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

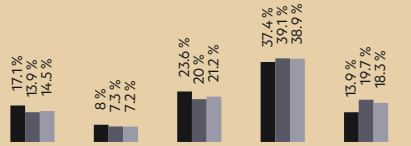
BARNEHAGER

Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min 0.8 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.8 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 80 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Tune	10 min
Rema 1000 Tunejordet	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brevik	1 557	668
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Klokkerjordet balløkke	5 min
Kruseløkka ungdomsskole	7 min
SATS Tunejordet	11 min
InterPadel Sarpsborg	13 min

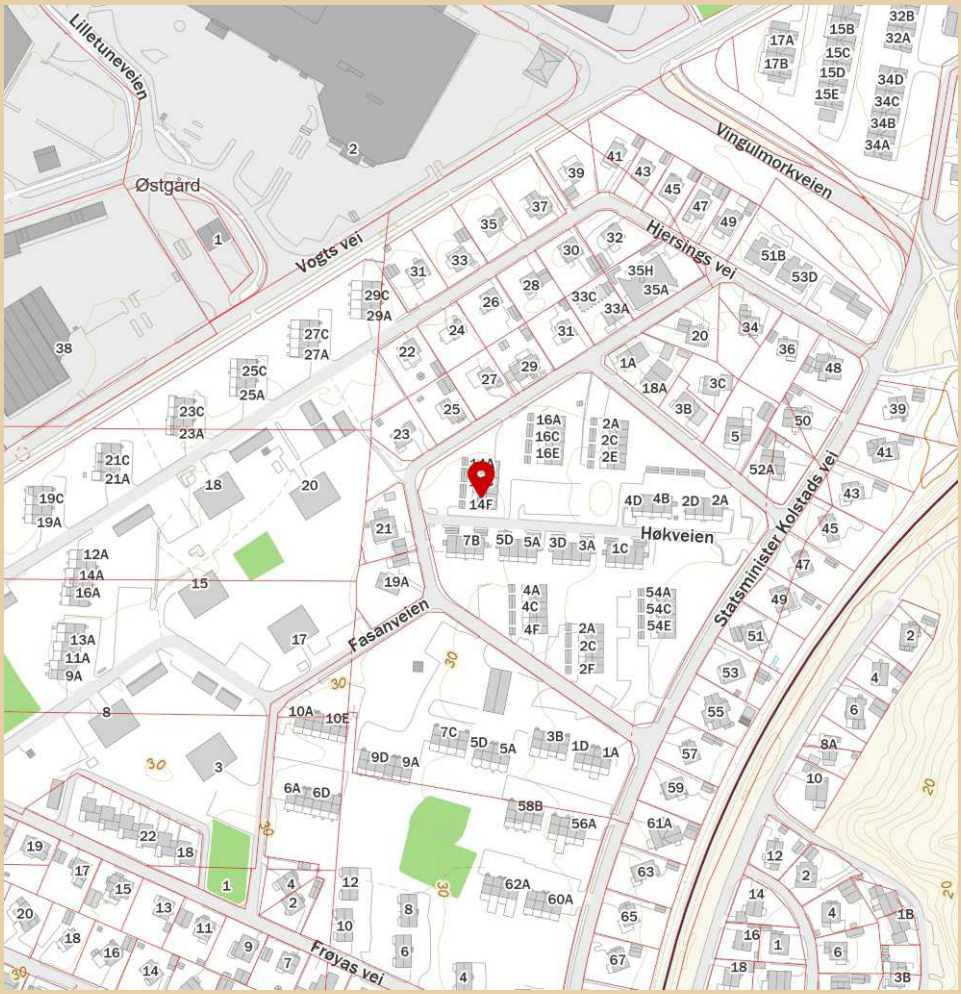
Gateparkering
Lett 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

—

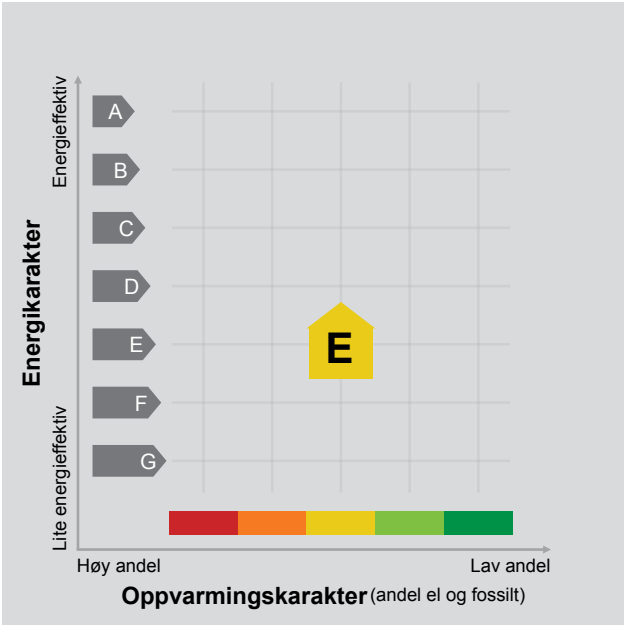
Støynivået
Lite støynivå 81/100



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Fasanveien 14D
Postnummer	1711
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2087
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	5
Bygningsnummer	7047177
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77055
Dato	07.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 980 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 243 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

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 22: 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.

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

HOUSE OF ARCHITECTURE & DESIGN AS
Utsynet 3
1512 MOSS

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-24/00095-10	30.08.2024

Ferdigattest er gitt - Statsminister Kolstads vei 54F - fasade og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	2087 / 6 / 5 / 0
Ansvarlig søker:	HOUSE OF ARCHITECTURE & DESIGN AS
Tiltakshaver:	TERNEVEIEN BORETTSLAG

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for bruksendring av kjellerareal fra tilleggsdel til hoveddel, og fasadeendring for 6 rekkehus i Terneveien Brl – totalt 21 boenheter som vi mottok 29.08.2024. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 28.08.2024 med versjonsnummer 2 (dokument Bygg-24/00095-9) legges til grunn.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2024 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Ferdigattest	kr. 1 050
	Totalt gebyr	kr. 1 050

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-

post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Vennligst oppgi saksnummer BYGG-24/00095 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
TERNEVEIEN BORETTSLAG

Boligopplysninger:

Terneveien Borettslag		V³r ref.:	19/21
Fasanveien 14 D		Type:	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG		Eiere:	Julie Karstensen
Organisasjonsnr:	948 738 937	Andelsnr:	21

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 909

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 991
	Felleskostnader - 1	4 147
	Avdrag	771

Det er IKKE innfnjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	536 161	Gjeld siste ³rsoppg.:	543 390
Klient ajourf. l³n:	32 142 745,79	Klient gj. s. ³rsoppg.:	32 576 125

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16366680970, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 05.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 05.02.2025: 28 083 278

Andel av saldo: 468 447

Fnjrste termin/fnjrste avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2052)

L³nenummer: 16368187333, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 05.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 05.02.2025: 4 059 468

Andel av saldo: 67 715

Fnjrste termin/fnjrste avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

4: SNjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tone Synnnjve Iversen
Adresse:	Statsminister Kolstadsvei 54 C
Postnr/-sted:	1711 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 93213417
E-post:	terneveien.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	543 390	Andre inntekter:	6 414
Annen formue:	74 081	Utgifter:	30 235		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	9 750
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1962		
G³rds/bruksnr:	2087/6/5		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	21783
¡rlig festeavgift:	43 338,00		
Avg. reguleres:	01.10.2029		

Boligopplysninger:

Terneveien Borettslag	V³ r ref.:	19/21	
Fasanveien 14 D	Type:	Tilknyttet borettslag	
1711 SARPSBORG	Eiere:	J ulie Karstensen	
Organisasjonsnr: 948 738 937			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87373666

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1962	Fŋrste innflytting:	01.07.1962
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strŋm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjŋpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		
Fasiliteter:			

Annen informasjon:

Terneveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 Scandic Sarpsborg, Sandesundsveien 1, 1706 Sarpsborg.

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 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra andelseier: Felle tre
- 4.2 Fra andelseier: Nummerering/merking av gjesteparkering
- 4.3 Fra andelseier: Verandagulv i Høkveien 4
- 4.4 Fra styret: Behandling av verandagulv
- 4.5 Fra styret: Endring av ordensregler
- 4.6 Fra styret: Endring av vedtekter
- 4.7 Fra styret: Endring av ordensregler

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

22.03.2024

Terneveien Borettslag

- Styret -

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 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Felle tre

Andelseier Bodil Irene Østli har sendt inn følgende sak:

"Det store treet som står ved Terneveien 4 har for noen år siden blitt vedtatt fjernet, året etter ble dette endret fordi det ikke var drenert her og man mener at dette treet tar til seg mye vann. Og nå er det drenert…Om det ikke blir fjernet, kan man i alle fall få det beskjært slik at det blir mindre i omfang? Dette står akkurat der vi har parkering og det drysser mye forskjellig ned på bilene.

Med vennlig hilsen, Bodil Irene Østli, Terneveien 2d."

Styrets innstilling: Styret ønsker å felle treet. Nå som det er drenert og isolert, vil eventuelle vann som treet tidligere har sugd opp ikke være noe problem. Styret har også en plan om å plante flere trær på fellesareal som etter hvert vil trekke vann.

4.2 Fra andelseier: Nummerering/merking av gjesteparkering

Andelseier Bodil Irene Østli har sendt inn følgende sak:

"Kan gjesteparkeringen nummeres/merkes? Slik at man kanskje kan parkere slik at det er plass til flest mulig biler? Slik det er nå er det ofte store mellomrom, og det er plass til færre biler. Jernia 79,50 pr. stk. Kan sikkert fås billigere også.

Mvh Bodil Østli, Terneveien 2d"

Styrets innstilling: I forbindelse med etablering av parkeringsplasser i Terneveien Borettslag, er det flere parkeringer som enda ikke er merket med nummer eller gjesteparkering. Styret avventer til alle parkeringsplasser er ferdige. Merking av parkeringsplasser står på listen over oppgaver som skal utføres utover i 2024.

Forslag til vedtak: Saken avvises.

4.3 Fra andelseier: Verandagulv i Høkveien 4

Andelseier Terje Korsnes har sendt inn følgende sak:

"Hei, forslag til sak til generalforsamlingen den 04.04.2024

Nå blir alle verandaene i Borettslaget nye, bortsett fra Høkveien 4. Gulvet vi har er ganske slitt. Har selv byttet ut noen plank for 3 år siden, men har igjen fått mye sprekker. Vi ønsker at gulvene i Høkveien 4 også blir byttet ut. Da blir det samme alder på alle gulvene. Det er jo gått 8 år siden verandaene ble bygd. Gelender rundt verandaen kan vi bare vaske og male. Vi ønsker at gulvene blir bygd som resten av Høkveien, oppdelt , ikke et helt gulv for hele rekka som vi har nå.

Terje Korsnes, Høkveien 4A"

Styrets innstilling: Styret har hatt en snekker på befaring til å undersøke verandagulvene i Høkveien 4. Snekker ser ingen grunn til utskiftning og anbefaler heller nedpussing. Styret ønsker derfor å innhente pristilbud på nedpussing av verandagulv i Høkveien 4 og utføre dette i 2024.

4.4 Fra styret: Behandling av verandagulv

Styret ønsker å gå bort fra farget dekkbeis på verandagulv da dette blir fort stygt og flasser. Styret foreslår å heller gå for en klar oljebeis for å få en mer naturlig utseende og som ligner på oljet treverk. Oljebeisen har et vedlikeholdsintervall på 2-4 år. Et siste alternativ er terrasseolje, men denne har et vedlikeholdsintervall på 1 år. Styret ønsker en avstemming av hva andelseierne helst vil ha.

Alt. 1: Dekkbeis (Beis med farge som gir dekkende utseende som demper det naturlige mønsteret) Vedlikeholdsintervall på 2-4 år.

Alt. 2: Oljebeis (Beis med et utseende som ligner på oljet treverk. Gir treverket farge uten å skjule mønsteret.) Vedlikeholdsintervall på 2-4 år.

Alt. 3: Terrasseolje (gir treverket en fin glød og et naturlig utseende) Vedlikeholdsintervall på 1 år.

4.5 Fra styret: Endring av ordensregler

I dagens vedtekter står det at farge som skal benyttes ved beising av terrassegulv fremkommer i ordensreglene, men dette fremkommer ikke. Styret foreslår derfor at det opprettes et nytt punkt, hvor kun det alternativet som fikk flertall i sak 4.4 fremkommer i teksten (alternativene som ikke velges strykes i forslag til tekst under).

Forslag til nytt punkt i ordensreglene: 2(3) Ved behandling av terrassegulv skal dekkbeis/oljebeis/terrasseolje benyttes. Ved maling av terrasserekkverk skal det benyttes samme farge som borettslagets bygninger. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

4.6 Fra styret: Endring av vedtekter

Styret ønsker å endre vedtektene ved å tillegge punkt som omhandler vilkår for etablering av ladepunkt for el.bil/ladbar hybrid. (Se vedlegg.)

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene, og innholdet må klart fremkomme.

Forslag til vedtak: Vedtektene tillegges punkt 5-8 Vilkår for etablering av ladepunkt for el.bil/ladbar hybrid.

4.7 Fra styret: Endring av ordensregler

Styret ønsker å endre punkt 16 i ordensreglene der det står oppgitt feil mail adresse til styret. Korrekt er: terneveien.borettslag@gmail.com

Forslag til vedtak: Ordensregler punkt 16 oppdateres med e-postadressen: terneveien.borettslag@gmail.com

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styret foreslår kr. 76.000,- i ordinært styrehonorar til intern fordeling (inkl. vara). Her er honoraret litt lavere da tidligere styreleder trakk seg i august 2023 og fikk sitt honorar utbetalt da.

I tillegg foreslår styret kr. 84.000,- i ekstra honorar til intern fordeling (inkl. vara) for ekstraordinært arbeidspress i 2023/2024 i forbindelse med mange store prosjekter.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Tone Synnøve Iversen
Styremedlem, Therese Nyhus
Styremedlem, Ann Karin Engsmyhr
Varamedlem, Pernilla Falk Hansen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Therese Nyhus er på valg.

Valgkomiteens forslag: Gjenvalg av Therese Nyhus

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Pernilla Falk Hansen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Martin A. E. Rystad.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Bjørghild Helene Bech og Pernilla Falk Hansen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Velges på generalforsamling.

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Terneveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Terneveien Borettslag for 2023

Terneveien Borettslag org.nr., 948738937 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.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Tone Synnøve Iversen
Styremedlem, Therese Nyhus
Styremedlem, Ann Karin Engsmyhr
Varamedlem, Pernilla Falk Hansen

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Separing vann og avløp i forbindelse med dreneringsarbeidet.

Drenering

Nye verandaer Høkveien 1,3,5 og 7

Søknad bruks og fasadeendringer i kjeller 6-mannsrekker

Rørfornying Høkveien 1 A-D

Vedlikehold fellesarealer

Skadesak Høkveien 2 - forsikringssak og advokat

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vedlikehold av småskader på bygninger/gjerder

Separering, drenering og nye verandaer - prosjekt estimert ferdig juli/august 24

Isolering av rør til bad i endeleilighetene Høkveien 1, 3, 5 og 7

Isolering nordvegg Høkveien 1, 3, 5 og 7

Rørfornying Høkveien 5

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 04.02.2024

Resultatregnskap for Terneveien Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 507 760	2 304 239	2 507 600	2 648 700
Innkrevde kostnader finans		1 759 248	1 501 632	1 759 200	2 330 400
Sum inntekter		4 267 008	3 805 871	4 266 800	4 979 100
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	53 435	91 922	0	62 900
Styrehonorar	2	63 300	123 500	87 000	160 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		16 455	30 370	12 300	30 300
Avskrivning	3	8 416	3 505	6 000	6 000
Revisjonshonorar	4	6 125	6 000	6 300	6 500
Forretningsfrerhonorar		147 486	146 028	147 500	147 500
Vaktmester		0	6 181	0	0
Drift og vedlikehold	5	7 724 510	1 689 280	15 395 500	11 037 000
TV/bredb³ nd		367 052	312 903	307 000	392 200
Forsikringer		263 809	230 188	263 200	295 500
Kommunale avgifter		859 451	780 836	938 100	1 189 600
Eiendomsskatt		253 226	253 226	253 200	253 200
Festeavgift		37 497	37 497	37 500	47 200
Kostnader strm, energi		6 084	0	0	0
Andre driftskostnader	6	108 460	88 616	60 000	79 500
Sum kostnader		9 915 307	3 800 053	17 513 600	13 707 400
Driftsresultat		-5 648 299	5 818	-13 246 800	-8 728 300
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		25 260	22 804	0	0
Renteinntekter		475 818	9 565	0	0
Rentekostnader		1 288 642	420 262	1 291 900	1 863 900
Sum finansielle poster		-787 564	-387 893	-1 291 900	-1 863 900
Resultat		-6 435 863	-382 075	-14 538 700	-10 592 200
Disponering av ³rsresultat					
Overfrt til/fra opptjent egenkapital		-6 435 863	-382 075	0	0

Balanse for Terneveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	8 609 932	8 609 932
Andre driftsmidler	3	54 244	26 535
Sum anleggsmidler		8 664 176	8 636 468
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		159 782	26 400
Andre fordringer	8	679 313	619 661
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		11 576 116	2 127 170
Konto for skattetrekk-bundne midler		19	16 434
Sum omløpsmidler		12 415 229	2 789 665
SUM EIENDELER		21 079 406	11 426 132

Balanse for Terneveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		-11 309 977	-4 874 114
Sum egenkapital	9, 10	-11 303 977	-4 868 114
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	29 074 990	15 000 000
Borettsinnskudd	12	968 700	968 700
Sum langsiktig gjeld		30 043 690	15 968 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 319 041	286 825
Skyldig off. myndigheter		943	23 659
På lønte renter		13 024	4 685
Annen kortsiktig gjeld	13	6 685	10 377
Sum kortsiktig gjeld		2 339 693	325 547
Sum gjeld		32 383 383	16 294 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 079 406	11 426 132

Terneveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Tone Synnøve Iversen Styreleder	Ann Karin Engsmyhr Styremedlem	Therese Nyhus Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineŊrt over forventet ŋkonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ rsregnskap tar ikke hensyn til viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene borettslaget har til disponering. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktŋy i vurderingen av om det er nŋdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	2 464 118	1 552 651
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	-6 435 863	-382 075
Tilbakefŋring avskrivninger	8 416	3 505
Fradrag for gjennomfŋrte investeringer	-36 125	-30 040
Avdrag l³ n	-445 010	-1 062 559
Innlŋst l³ n	-15 000 000	-13 917 364
Nytt L³ n	29 520 000	16 300 000
¡ rets endring av disponible midler	7 611 418	911 467
Disponible midler	10 075 536	2 464 118

Omlŋpsmidler	12 415 229	2 789 665
Kortsiktig gjeld	-2 339 693	-325 547
Disponible midler	10 075 536	2 464 118

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	46 750	81 545
5020 Feriepenger	0	10 377
5092 Feriepenger	6 685	0
Sum	53 435	91 922

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er utbetalt lønn på grunnlag av timelister for vaktmestertjenester. Antall årsverk: 0,1
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP)

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Plentraktor X107 John Deere	Ladesøyler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 040	0
Årets tilgang :	0	36 125
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 040	36 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 513	2 408
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 527	33 717
Årets avskrivninger :	6 008	2 408
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	5	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	711 903	611 316
6603 Vedlikehold uteområde	40 550	1 067 964
6604 Vedlikehold rehab	6 962 057	0
6609 Egenandel forsikring	10 000	10 000
Sum	7 724 510	1 689 280

Vedlikehold bygg omfatter løpende fast vedlikehold som serviceavtaler brann og skadedyr, isolering gulv rekkehus og spyling av sluk/rør.
Vedlikehold uteområde omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping, samt kostnader til infrastruktur ifbm. El-bil ladere.
Vedlikehold rehab: Drenering, nye terrasser og rørfornying.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av mŋtelokaler	6 000	1 000
6491 Leie maskiner/lift	0	450
6500 Verktŋy og redskap	0	32 140
6550 Driftsmateriell	1 096	3 157
6570 Arbeidstŋy/verneutstyr	0	4 729
6720 Honorar for ŋkon.og jur.bistan	3 559	0
6725 J uridisk r³ dgivning	62 469	5 501
6860 Kurs og konferanser	7 800	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	8 944	10 346
7400 Kontingent- fradragsberettiget	4 481	4 472
7710 Generalforsamling/³ rsmŋte	5 000	12 940
7770 Bank og kortgebyr	2 316	2 193
7771 Diverse purregebyr og renter	-432	-136
7790 Andre driftskostnader	7 228	11 825
7875 Tap p³ felleskostnader	0	-1
Sum	108 460	88 616

Kto. 6550 Driftsmatriell: Vernedresser, stŋvmaske, vernebriller og fugeskum.
Kto. 7790 Andre driftskostnader: Lisens HMS-perm, kostnader varslingsbrev, porto, tinglysningsgebyr og bevertning GF.

Note 7 - Bygninger

Anskaffet ³ r: 1961	
Kostpris	8 609 932

Tomt gnr. 2087 bnr. 6 ble leiet i 1961 for 100 ³ r. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt.

Note 8 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb³ nd mm.	679 313	619 661
Sum	679 313	619 661

Note 9 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-4 868 114	-4 486 039
¡ rets resultat	-6 435 863	-382 075
Egenkapital 31.12.	-11 303 977	-4 868 114

Note 10 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefnjrte verdi er lavere enn balansefnjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnjrte 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 hnjyere enn den balansefnjrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vNjre positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Rnjrfornying	Refinansiering+drenering	Drenering + refinansiering
L³ nenummer:	16367829293	16366680970	16366539682
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2023	2022
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038	31.12.2052	10.02.2023
Opprinnelig l³ nebelnjp:	600 000	28 920 000	15 000 000
L³ nesaldo 01.01:	0	0	15 000 000
Avdrag i perioden:	6 528	438 483	15 000 000
Opptak i perioden:	600 000	28 920 000	0
L³ nesaldo 31.12:	593 472	28 481 518	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	487 754	5 853 048
	18	484 990	8 729 820
	18	483 852	8 709 336
	12	481 901	5 782 812

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfnjrt verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1961 kr 968 700.

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	6 685	10 377
Sum	6 685	10 377

Resultat og balanse med noter for Terneveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Terneveien Borettslag

Styreleder	Tone Synnøve Iversen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Ann Karin Engsmyhr (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Therese Nyhus (sign.)	07.03.2024

Til generalforsamlingen i
Terneveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Terneveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 435 863. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret og forretningsfører (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.

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Sarpsborg, 11. mars 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Tillegg til vedtektene. Nytt punkt. 5-8

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

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

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

Terneveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Mandag 11.03.2024 kl. 18:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

2.1 Fra styret: Større kjellervinduer og lyskasser i 6- mannsrekkene.

NB! Styret oppfordrer spesielt de andelseierne som er omfattet av saken til å møte!

01.03.2024

Terneveien Borettslag

- Styret -

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 Fra styret: Større kjellervinduer og lyskasser i 6-mannsrekkene.

Generalforsamlingen vedtok 23.03.2023 at styret fikk fullmakt til å innhente informasjon og søke kommunen om fasadeendring for større vinduer og lyskasse i 4- og 6-mannsrekkene. Ved innhenting av informasjon ble det klart at dette ikke kunne utføres på 4-mannsrekkene.

Styret har søkt og kommunen har nå gitt tillatelse 07.02.2024 til tiltaket om fasadeendringen og bruksendring i 6-mannsrekkene på følgende adresser: Statsminister Kolstads vei 54 A, C, D, E og F, Terneveien 2 A, B, D, E og F, Terneveien 4 F, Måkeveien 2 A, C, D og E, Fasanveien 14 D, E og F og Fasanveien 16 B, C og D. Tilsammen 21 boenheter.

Beskrivelse av tiltaket: Fasade-og bruksendring i 6-mannsrekkene hvor lyskasse/lysgrav med innv. mål 232Lx80Bx50Hcm og 2 stk vinduer 99Hx89Bcm m/ 3-lags glass (innadslående) installeres i kjeller i ovennevnte leiligheter.

Generalforsamlingen må nå ta stilling til om tiltaket kan godkjennes på følgende vilkår:

1. Andelseierne som ønsker tiltaket må stå for alle kostnader tilknyttet søknader og innstallering/utførelse av tiltaket.

2. Andelseierne har det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av både lyskasse og vinduer, i henhold til vedtektene pkt. 6-3.

3. Andelseierne tegner egne avtaler med utførende entreprenør som fakturerer direkte til andelseier. Andelseier er ansvarlig for oppfølging opp mot entreprenør.

4. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

5. Styret får fullmakt til å behandle nye skriftlige søknader fra andelseiere som ønsker å installere større vinduer og lyskasse. Styret får også fullmakt til å søke fasade- og bruksendring for disse.

6. For øvrig regulerer vedtektenes kapittel 6 nærmere forhold rundt tiltaket.

Saker som omhandler ombygging/påbygging og endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene, og innholdet må klart fremkomme.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes med de vilkår som er beskrevet ovenfor.

Vedtektene tillegges nytt punkt 6-8 med følgende tekst:

"6-8 Vinduer i kjeller

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

Styret søker fasade- og bruksendring for tiltaket.

Beskrivelse av tiltaket: Fasade-og bruksendring for leiligheter i 6-mannsrekkene med lyskasse/lysgrav med innv. mål 232Lx80Bx50Hcm og 2 stk vinduer 99Hx89Bcm m/ 3-lags glass (innadslående) i kjeller.

Andelseier må stå for alle kostnader tilknyttet søknader og innstallering/utførelse av tiltaket.

Andelseier har det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av både lyskasse og vinduer, i henhold til pkt. 6-3.

Andelseier tegner egne avtaler med utførende entreprenør som fakturerer direkte til andelseier. Andelseier er ansvarlig for oppfølging opp mot entreprenør.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

For øvrig regulerer vedtektenes kapittel 6 nærmere forhold rundt tiltaket."

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2024 i Terneveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

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 Terneveien Borettslag mandag 11.03.2024

Kl. 18:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 17
Antall fullmakter: 4
Antall stemmeberettigede: 21

I tillegg møtte:
Medeiere/andre: 4
Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Bodil Østli og Bjørghild Bech

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Innkomne saker

2.1 Fra styret: Større kjellervinduer og lyskasser i 6- mannsrekkene.

Generalforsamlingen vedtok 23.03.2023 at styret fikk fullmakt til å innhente informasjon og søke kommunen om fasadeendring for større vinduer og lyskasse i 4- og 6-mannsrekkene. Ved innhenting av informasjon ble det klart at dette ikke kunne utføres på 4-mannsrekkene.

Styret har søkt og kommunen har nå gitt tillatelse 07.02.2024 til tiltaket om fasadeendringen og bruksendring i 6-mannsrekkene på følgende adresser: Statsminister Kolstads vei 54 A, C, D, E og F, Terneveien 2 A, B, D, E og F, Terneveien 4 F, Måkeveien 2 A, C, D og E, Fasanveien 14 D, E og F og Fasanveien 16 B, C og D. Tilsammen 21 boenheter.

Beskrivelse av tiltaket: Fasade-og bruksendring i 6-mannsrekkene hvor lyskasse/lysgrav med innv. mål 232Lx80Bx50Hcm og 2 stk vinduer 99Hx89Bcm m/ 3-lags glass (innadslående) installeres i kjeller i ovennevnte leiligheter.

Generalforsamlingen må nå ta stilling til om tiltaket kan godkjennes på følgende vilkår:

1. Andelseierne som ønsker tiltaket må stå for alle kostnader tilknyttet søknader og innstallering/utførelse av tiltaket.

2. Andelseierne har det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av både lyskasse og vinduer, i henhold til vedtektene pkt. 6-3.

3. Andelseierne tegner egne avtaler med utførende entreprenør som fakturerer direkte til andelseier. Andelseier er ansvarlig for oppfølging opp mot entreprenør.

4. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

5. Styret får fullmakt til å behandle nye skriftlige søknader fra andelseiere som ønsker å installere større vinduer og lyskasse. Styret får også fullmakt til å søke fasade- og bruksendring for disse.

6. For øvrig regulerer vedtektenes kapittel 6 nærmere forhold rundt tiltaket.

Saker som omhandler ombygging/påbygging og endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene, og innholdet må klart fremkomme.

Vedtak:

Tiltaket godkjennes med de vilkår som er beskrevet ovenfor.

Vedtektene tillegges nytt punkt 6-8 med følgende tekst:

"6-8 Vinduer i kjeller

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

Styret søker fasade- og bruksendring for tiltaket.

Beskrivelse av tiltaket: Fasade-og bruksendring for leiligheter i 6-mannsrekkene med lyskasse/lysgrav med innv. mål 232Lx80Bx50Hcm og 2 stk vinduer 99Hx89Bcm m/ 3-lags glass (innadslående) i kjeller.

Andelseier må stå for alle kostnader tilknyttet søknader og innstallering/utførelse av tiltaket.

Andelseier har det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av både lyskasse og vinduer, i henhold til pkt. 6-3.

Andelseier tegner egne avtaler med utførende entreprenør som fakturerer direkte til andelseier. Andelseier er ansvarlig for oppfølging opp mot entreprenør.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

For øvrig regulerer vedtektenes kapittel 6 nærmere forhold rundt tiltaket."

Antall stemmer for: 21, Antall stemmer mot: 0, antall blanke stemmer: 0.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 11.03.2024

Maria Glende, møteleder (sign.)
Bodil Østli, protokollvitne (sign.)
Bjørghild Bech, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Terneveien Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Scandic Sarpsborg, Sandesundsveien 1, 1706 Sarpsborg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 12, minus 1 fra sak 4.6
Antall fullmakter: 4, minus 1 fra sak 4.6
Antall stemmeberettigede: 16, minus 2 fra sak 4.6

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 4
Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Robin Brenden og Runar Hellum.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Felle tre

Andelseier Bodil Irene Østli har sendt inn følgende sak:

"Det store treet som står ved Terneveien 4 har for noen år siden blitt vedtatt fjernet, året etter ble dette endret fordi det ikke var drenert her og man mener at dette treet tar til seg mye vann. Og nå er det drenert…Om det ikke blir fjernet, kan man i alle fall få det beskjært slik at det blir mindre i omfang? Dette står akkurat der vi har parkering og det drysser mye forskjellig ned på bilene.

Med vennlig hilsen, Bodil Irene Østli, Terneveien 2d."

Styrets innstilling: Styret ønsker å felle treet. Nå som det er drenert og isolert, vil eventuelle vann som treet tidligere har sugd opp ikke være noe problem. Styret har også en plan om å plante flere trær på fellesareal som etter hvert vil trekke vann.

Vedtak:
Treet felles. Enstemmig.

4.2 Fra andelseier: Nummerering/merking av gjesteparkering

Andelseier Bodil Irene Østli har sendt inn følgende sak:

"Kan gjesteparkeringen nummeres/merkes? Slik at man kanskje kan parkere slik at det er plass til flest mulig biler? Slik det er nå er det ofte store mellomrom, og det er plass til færre biler. Jernia 79,50 pr. stk. Kan sikkert fås billigere også.

Mvh Bodil Østli, Terneveien 2d"

Styrets innstilling: I forbindelse med etablering av parkeringsplasser i Terneveien Borettslag, er det flere parkeringer som enda ikke er merket med nummer eller gjesteparkering. Styret avventer til alle parkeringsplasser er ferdige. Merking av parkeringsplasser står på listen over oppgaver som skal utføres utover i 2024.

Vedtak:
Saken avvises. Enstemmig.

4.3 Fra andelseier: Verandagulv i Høkveien 4

Andelseier Terje Korsnes har sendt inn følgende sak:

"Hei, forslag til sak til generalforsamlingen den 04.04.2024

Nå blir alle verandaene i Borettslaget nye, bortsett fra Høkveien 4. Gulvet vi har er ganske slitt. Har selv byttet ut noen plank for 3 år siden, men har igjen fått mye sprekker. Vi ønsker at gulvene i Høkveien 4 også blir byttet ut. Da blir det samme alder på alle gulvene. Det er jo gått 8 år siden verandaene ble bygd. Gelender rundt verandaen kan vi bare vaske og male. Vi ønsker at gulvene blir bygd som resten av Høkveien, oppdelt , ikke et helt gulv for hele rekka som vi har nå.

Terje Korsnes, Høkveien 4A"

Styrets innstilling: Styret har hatt en snekker på befaring til å undersøke verandagulvene i Høkveien 4. Snekker ser ingen grunn til utskiftning og anbefaler heller nedpussing. Styret ønsker derfor å innhente pristilbud på nedpussing av verandagulv i Høkveien 4 og utføre dette i 2024.

Vedtak:

Verandagulvene pusses ned. Enstemmig.

4.4 Fra styret: Behandling av verandagulv

Styret ønsker å gå bort fra farget dekkbeis på verandagulv da dette blir fort stygt og flasser. Styret foreslår å heller gå for en klar oljebeis for å få en mer naturlig utseende og som ligner på oljet treverk. Oljebeisen har et vedlikeholdsintervall på 2-4 år. Et siste alternativ er terrasseolje, men denne har et vedlikeholdsintervall på 1 år. Styret ønsker en avstemming av hva andelseierne helst vil ha.

Alt. 1: Dekkbeis (Beis med farge som gir dekkende utseende som demper det naturlige mønsteret) Vedlikeholdsintervall på 2-4 år.

Alt. 2: Oljebeis (Beis med et utseende som ligner på oljet treverk. Gir treverket farge uten å skjule mønsteret.) Vedlikeholdsintervall på 2-4 år.

Alt. 3: Terrasseolje (gir treverket en fin glød og et naturlig utseende) Vedlikeholdsintervall på 1 år.

Vedtak:

Alt. 1: 1 stemme, **alt 2:** 15 stemmer, **alt. 3**: 0 stemmer.

Verandagulvene blir behandlet med Oljebeis.

4.5 Fra styret: Endring av ordensregler

I dagens vedtekter står det at farge som skal benyttes ved beising av terrassegulv fremkommer i ordensreglene, men dette fremkommer ikke. Styret foreslår derfor at det opprettes et nytt punkt, hvor kun det alternativet som fikk flertall i sak 4.4 fremkommer i teksten (alternativene som ikke velges strykes i forslag til tekst under).

Forslag til nytt punkt i ordensreglene: 2(3) Ved behandling av terrassegulv skal dekkbeis/oljebeis/terrasseolje benyttes. Ved maling av terrasserekkverk skal det benyttes samme farge som borettslagets bygninger. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

Vedtak:

Ordensreglene tillegges nytt punkt:

2(3) Ved behandling av terrassegulv skal oljebeis benyttes. Ved maling av terrasserekkverk skal det benyttes samme farge som borettslagets bygninger. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.

4.6 Fra styret: Endring av vedtekter

Styret ønsker å endre vedtektene ved å tillegge punkt som omhandler vilkår for etablering av ladepunkt for el.bil/ladbar hybrid. (Se vedlegg.)

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene, og innholdet må klart fremkomme.

Vedtak:

Vedtektene tillegges punkt 5-8 Vilkår for etablering av ladepunkt for el.bil/ladbar hybrid.

10 stemmer for og 4 stemmer mot.

4.7 Fra styret: Endring av ordensregler

Styret ønsker å endre punkt 16 i ordensreglene der det står oppgitt feil mail adresse til styret. Korrekt er: terneveien.borettslag@gmail.com

Vedtak:

Ordensregler punkt 16 oppdateres med e-postadressen: terneveien.borettslag@gmail.com. Enstemmig.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styret foreslår kr. 76.000,- i ordinært styrehonorar til intern fordeling (inkl. vara). Her er honoraret litt lavere da tidligere styreleder trakk seg i august 2023 og fikk sitt honorar utbetalt da.

I tillegg foreslår styret kr. 84.000,- i ekstra honorar til intern fordeling (inkl. vara) for ekstraordinært arbeidspress i 2023/2024 i forbindelse med mange store prosjekter.

Vedtak:

3 stemmer mot og 11 stemmer for. Forsalget vedtas.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Therese Nyhus er på valg.

Valgkomiteens forslag: Gjenvalg av Therese Nyhus

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Som valgkomiteens forslag.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Pernilla Falk Hansen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Martin A. E. Rystad.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Som valgkomiteens forslag.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Bjørghild Helene Bech og Pernilla Falk Hansen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Velges på generalforsamling.

Forslag: Bodil Østlie og Martin A. E. Rystad.

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

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

Vedtak:
Valgt ble:

Delegat: Tone Iversen.

Varadelegat: Therese Nyhus.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 04.04.2024.

Maria Glende, møteleder (sign.)
Runar Hellum, protokollvitne (sign.)
Robin Brenden, protokollvitne (sign.)

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

Dagbok nr. 223 1960-21/1
Tune Sorenskriverkontor
Å.56

Ngjenl lesert Tune kommune 22/4-60

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Tune kommune

født - som eier av eiendommen "Nordeng"

gnr. 87, brnr. 6

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

i Tune kommune, Östfold fylke

fester herved bort til Terneveiens Borettslag A/L

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

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

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

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.958, kroner totusennihundre-femtiåtte

beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. 3.000.

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1. april

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

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. a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
4—58.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

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

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

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

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 100 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse 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. eller Noregs Småbruk- og Bustadbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank eller ~~Statens~~ Noregs Småbruk- og Bustadbank 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.

§ 8.

Spesielle vilkår.

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

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

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

4. Tomten skal av festeren holdes forsvarlig inngjerdet.

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

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

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

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft fra dato

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

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

Som grunneier:

Tune, den 15/1 1960

Karl H. Karlsen

Tune Kommune

(grunneier)

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

1. Sven Olsen

2.

Som fester:

Tune, den 15/1 1960

Tune Verneverdig Borettslag A/L

(fester)

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

1. Ingrid Hansen

2. J. Torgersen

For tinglysninger kr. 45.-
Ført inn i dagboken ved
Tune Sorenskriverembede
som nr. 223 den 21/1-60

Tomte har nr. 5 av g.nr.87 br.nr. 6 i Tune
kr. 765/- i stempelmerker.

Festeren mangler konsesjon.

Ørnulf Hagen (sign)
dfm.

Utskrift av Tune sorenskriverembetes pantebok nr. A 56 forsåvidt angår påtegning tinglyst 2/10 1962 som dbnr.3438 på foranstående kontrakt:

Det spesielle vilkår under § 8, pkt. 2 i denne kontrakt om forkjöpsrett for kommunen, frafalles.

Tune kommune, den 28/9 1962.

Karl H. Karlsen.
ordförer.

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

Harald Angell.
kst.

SORENSKRIVEREN I TUNE

SORENSKRIVEREN I TUNE

Grunnboksinformasjon

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

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

HEFTELSER

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

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

Heftelser i festerett:

1960/300223-3/3 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
21.01.1960 GJELDER FESTE
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,958
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/305501-1/3 **OBLIGASJON**
12.10.1971 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 968 700
PANTHAVER: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1415033

1993/181-1/3 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
08.01.1993 VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/12-1/3

2009/337671-1/200 **PANTEDOKUMENT**
13.05.2009 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 21 100 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2015/1209911-1/200 **PANTEDOKUMENT**
24.12.2015 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 3 500 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2020/102081-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0105 GNR:2087 BNR:6 FNR:5

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

Vedtekter

for Terneveien borettslag org nr. 948738937

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Andelseier skal vedlikeholde ildsted og røykrør fram til foringsrør til pipeløp

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

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

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

5-2 Plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

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

a) beise terrassegulv

b) male terrasserekkverket

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

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

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

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

   og/eller

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

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

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

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

(i) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(ii) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndtverksmessig forsvarlig måte.

(iii) elektriske og VVS arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelig eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.

(v) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.

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

(vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

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

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

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

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

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

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

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

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak

5-7 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (Vedtatt 2017)

6-1 Endringer

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

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

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

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

6-2 Vilkår

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

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

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

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

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

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

(vi) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

6-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

6-4 Gjerde rundt hage

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

(a) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens lengde (foran og bak)

(b) alle gjerder skal trekkes inn til terrasse.

(c) på endeseksjonene kan inngjerdingen også omfatte det areal som er beskrevet i vedtektene punkt 7.2

(d) gjerdet skal være i tre med liggende bord (tilsvarende gjerder mot offentlig vei)

(e) gjerdet skal ha en maximal høyde på 0,75 meter

(f) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets gjerder. Fargekode fås ved henvendelse til styret

(g) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde og for øvrig ha de mål og farger som spesifiseres ved tegning

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere i Høkveien 2 og 4 om oppføring av hagegjerder for å gjerde inn den delen av en andelseiers hageareale som ikke er gjerdet inn gjennom borettslaget egne gjerder på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens lengde (foran og bak)

(b) alle gjerder skal trekkes inn til terrasse.

(c) på endeseksjonene kan inngjerdingen også omfatte det areal som er beskrevet i vedtektene punkt 7.2

(d) gjerdet skal være i tre med stående bord (tilsvarende gjerder mot offentlig vei)

(e) gjerdet skal ha en maximal høyde på 0,75 meter

(f) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets bygning (hvit). Fargekode fås ved henvendelse til styret

(g) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde og for øvrig ha de mål og farger som spesifiseres ved tegning

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

a) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens lengde (foran og bak)

b) alle gjerder skal trekkes inn til terrasse.

(c) gjerdet skal være i tre med liggende bord (tilsvarende gjerder mot offentlig vei)

(d) gjerdet skal ha en maximal høyde på 1 meter

(e) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets gjerder. Fargekode fås ved henvendelse til styret

(f) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde og for øvrig ha de mål og farger som spesifiseres ved tegning

6-5 Plattinger på særarealer til boliger i Statsminister Kolstadsvei 54, Terneveien 2 og 4, Fasanveien 14 og 16 og Måkeveien 2 (seksmannsboliger)

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om oppføring av terrasser og plattinger på særarealene til boligene på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår
S
(a) tiltaket skal ha en bredde på (maksimalt) 3,45 meter

(b) tiltaket skal ha en lengde på (maksimalt) 4,30 meter

6-6 Brannstiger *(vedtatt 2018)*
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om montering av brannstiger på boligene på de vilkår som følger av punkt 6-2

6-7 Varmepumper (vedtatt 2022)
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å installere varmepumper. Søknadsskjema fås av styret.

6-8 Vinduer i kjeller (vedtatt 2024)
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og evt. godkjenne nye skriftlige søknader fra andelseiere som ønsker å installere større vinduer og lyskasse på følgende vilkår:

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

7. UTEAREAL MV (Vedtatt 2017)

7-1 Fellesareal

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

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

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

7-2 Midlertidig enerett

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

(a) Andelseierne som bor i Høkveien 2 og 4

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

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

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

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

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

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

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

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

7-3 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

7-4 Borettslagets og beboeres rett til bruk

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

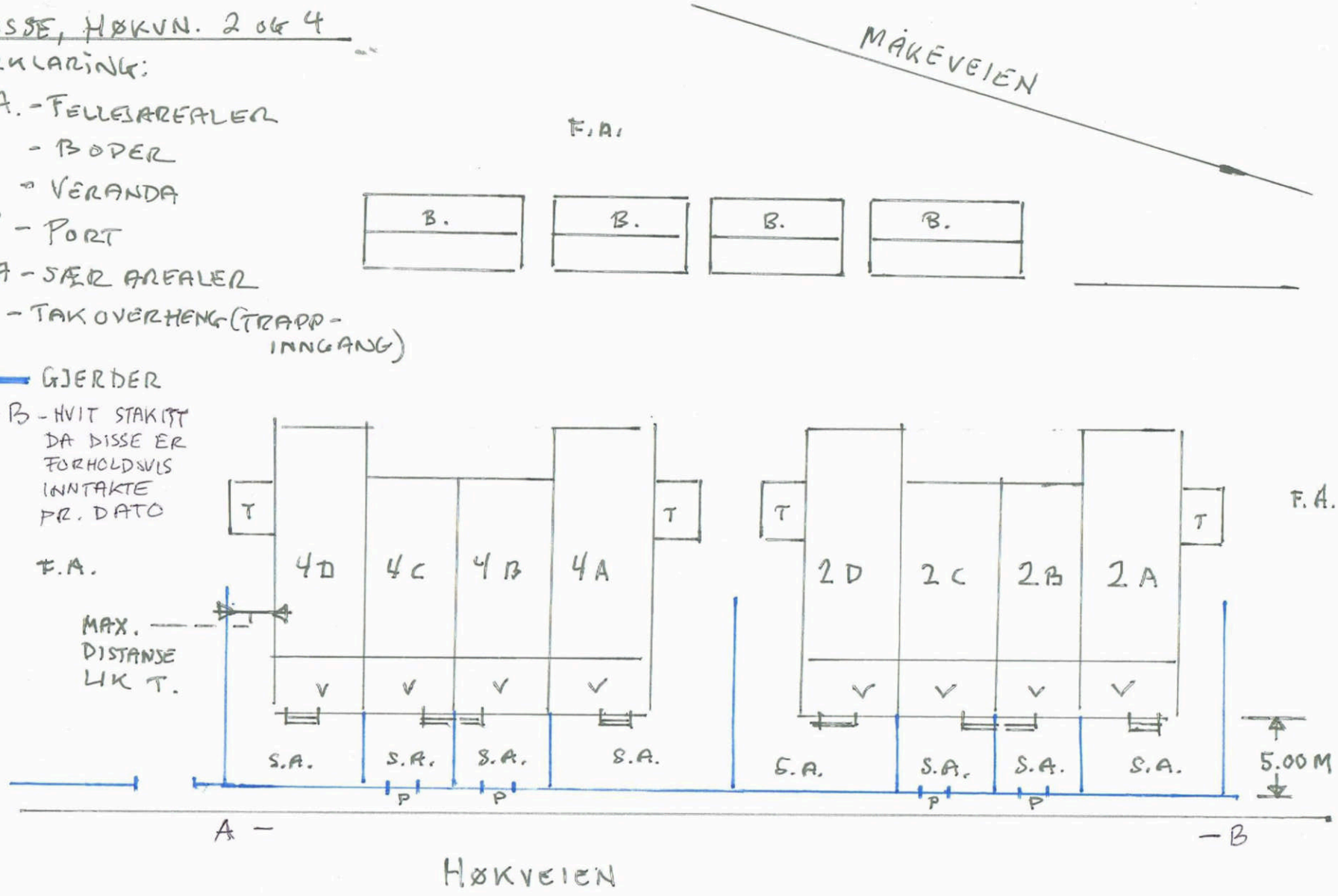
(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

SKISSE, HØKVN. 2 OG 4

FORKLARING:

F.A. - FELLESAREALER
B - BODER
V - VERANDA
P - PORT
S.A - SÆR AREALER
T - TAK OVERHENG (TRAPP-INNGANG)

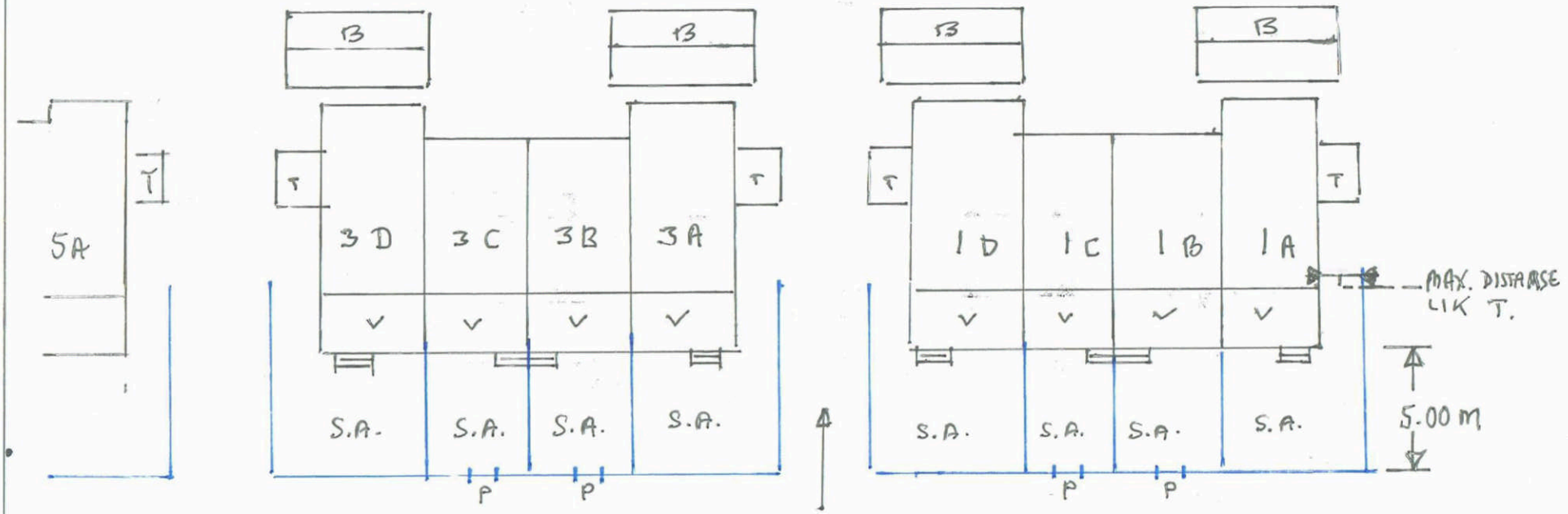
GJERDER
A - B - HVIT STAKITT DA DISSE ER FORHOLDSVIS INNTAKTE PR. DATO



SOBBL

Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2024

HØKVEIEN



SKISSE. HØKVN. 1 OG 3

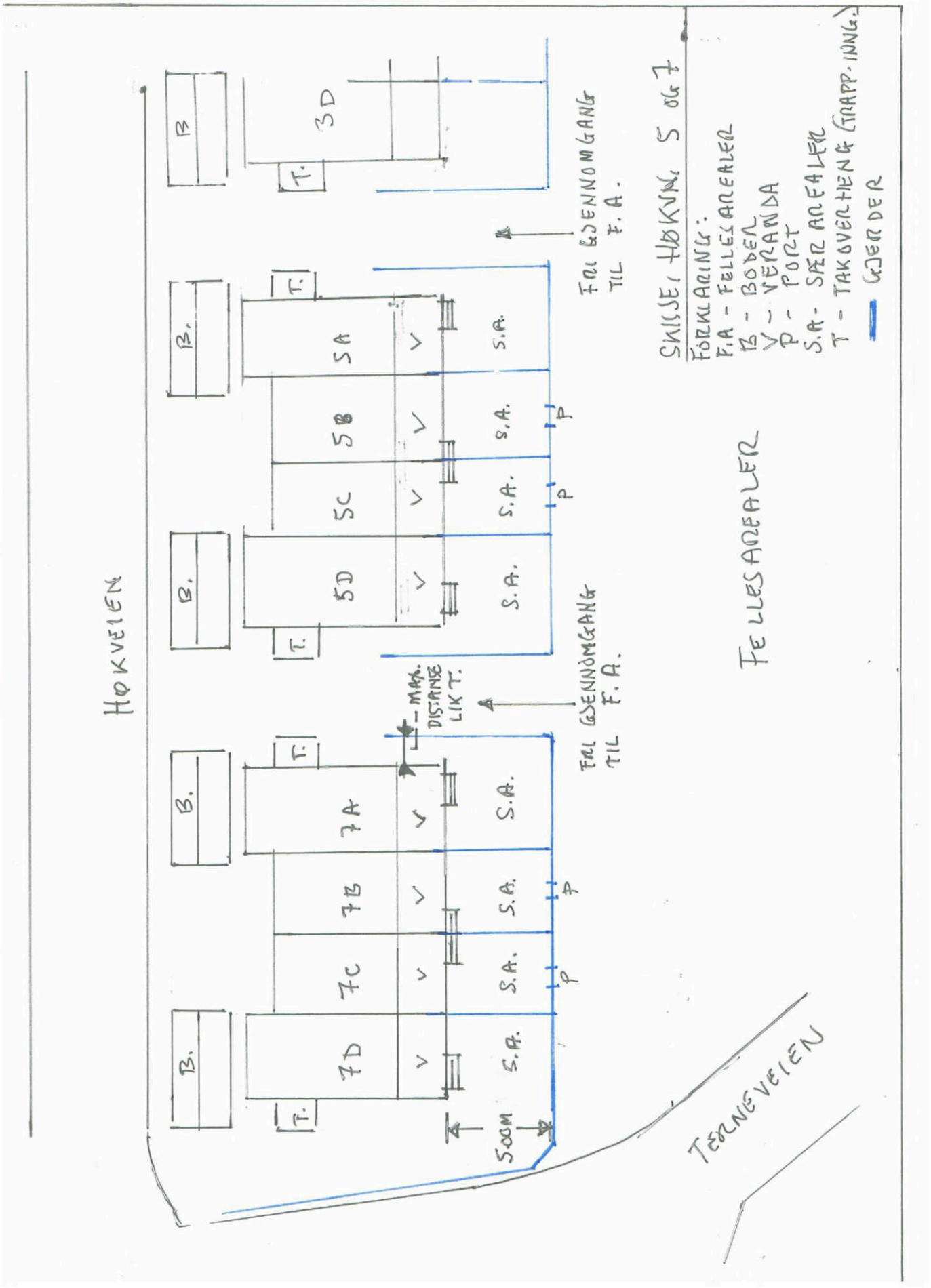
FORKLARING:

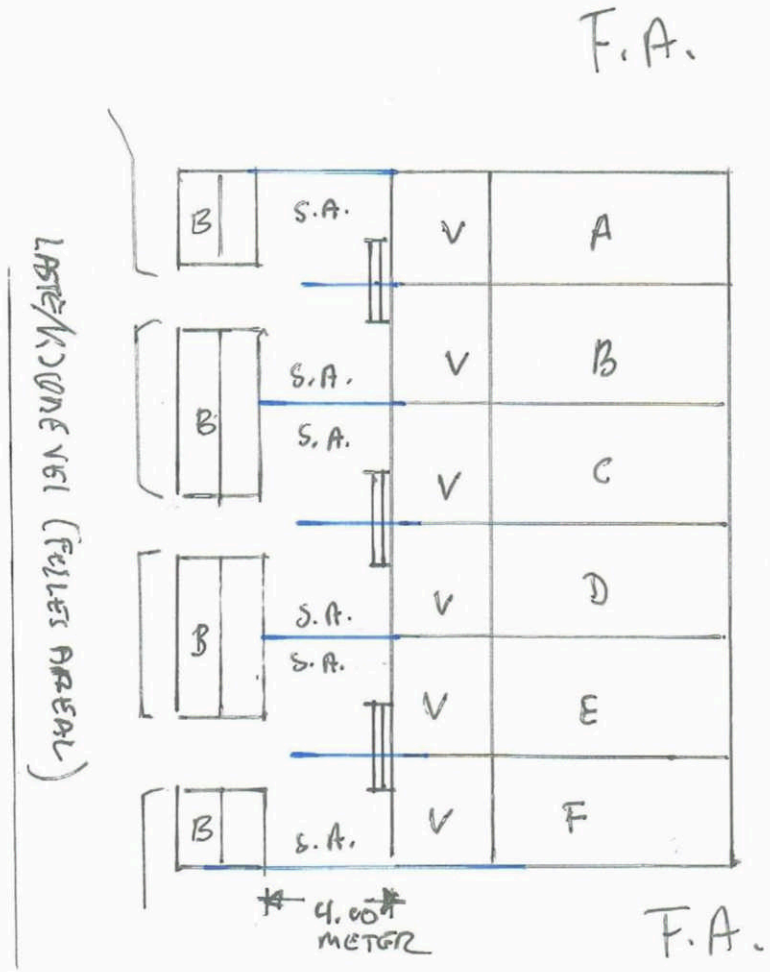
F.A. - FELLESAREALER
B - BODER
V - VERANDA
P - PORT
S.A - SÆRAREALER
T - TAKOVERHENG (TRAPP-INNGANG)
GJERDER

FELLESAREALER

SOBBL

Vedtekter for Terneveien borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2024


HØKVEIEN
TERNEVEIEN
SNITT I HØKVEI, S OG T
FORKLARING:
F.A - FELLESANLEGG
B - BODER
V - VERANDA
P - PORT
S.A - SÆRANLEGG
T - TAKOVERHENG (INNGANG)
GJERDER
FELLESANLEGG
3D
1A
1B
1C
1D
2A
2B
2C
2D
B.
T.
V
P
S.A.
MIN. DISTANSE LIKT.
FRI GJENNOMGANG TIL F.A.
FRI GJENNOMGANG TIL F.A.
SOM



SKISSE. 6-MANNS REKKER

FORKLARING:

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

* SÆRAREALER ER GITT DA BOD LIGGER FORAN INNGANGS-PARTI OG VERANDA ER DEL AV HOVEDINNGANG I ALLE 6-MANNS-BOLIGENE.

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.

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.

ORDENSREGLER TERNEVEIEN BORETTSLAG

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

1. RO

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

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

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

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

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

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

2. ARBEIDSPLIKTER PÅ FELLESAREAL - SNØMÅKING MV.

(1) Andelseier har ansvaret for snømåking og strøing fra inngangsparti til felles adkomstvei.(tilgang til inngangspartiet)

(2) Andelseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse

(3) Ved behandling av terrassegulv skal oljebeis benyttes. Ved maling av terrasserekkverk skal det benyttes samme farge som borettslagets bygninger. Fargekoder fås ved henvendelse til styret.

3. BRUK AV FELLESAREAL FOR OPPBEVARING

(1) Det er ikke tillat å benytte fellesarealet mellom 4-mannsboligene og boligens bod til oppbevaring av ved, søppel og skrot.

4. REDSKAPSBOD

(1) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i i bod tilhørende den enkelte bolig.

5. BRUK AV TØRKESTATIV

(1) Tørkeplasser skal kun benyttes til tørking og lufting av tøy

(2) Hvert hus blir enige om disponeringen av stativene

(3) Slike bruk kan kun utføres fra kl 0700 til kl 2000 på hverdager, og fra kl 0700 til kl 18.00 på lørdager.

Tørkeplassene skal ikke benyttes på søndager og helligdager , jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften, 1.og 17 mai.

6. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

(1) Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. er kun tillatt mellom kl 0600 og 2000 på hverdager, og mellom 0800 og 1800 på lørdager.

7. KJØRING OG PARKERING

(1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området

(2) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige .....fem - 5 - meter.

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

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

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

8. DYREHOLD

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

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr.

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

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

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

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

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

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

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

(v) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær

(v) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

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

(viii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

9. KILDESORTERING/SØPPEL

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

(a) Søppelkasser må ikke overfylles grunnet fare for rotteplager

(b) Matavfall o.l (søppel) pakkes godt inn.

(c) Papir, papp, glass og metallbokser skal sorteres og legges i riktig søppelkasser.

(d) Papp og papir må flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass

(2) Bunn propp i søppelkasser må ikke fjernes

(3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler o.l blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

10 . ANNET

(1) Andelseier skal sørge for at :

(a) boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet

(b) vinduer i kjeller holdes lukket om vinteren slik at vannrør ikke fryser

(c) vannrør i hagekranene tømmes hver høst.

(e) opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann

(f) særareal inklusive terrasse/platting ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt)

(2) De andelseiere som har utekran tilknyttet sin bolig plikter å sørge for å stenge og holde disse stengt mellom 1. oktober og 1. april.

(3) Vanning i boligens hage skal kun finne sted i henhold til kommunale bestemmelser

11. MATING AV DYR M.V.

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

12. BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV SÆRAREAL

(1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.

(2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.

(3) Hekker må settes opp og vedlikeholdes i overenstemmelse med bestemmelser om dette i borettslagets vedtekter

(4) All beplantning skal ha en minimumsavstand til husvegg, veranda og bod på 3 meter

(4) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte

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

Beplantning må ikke under noen tilfelle overstige 1,85 meter

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

15. REGLER FOR UTBYGGING OG OPPSETT AV ….

(1) Regler for utbygging og oppsett av parabolantenner o.l er fastsatt i borettslagets vedtekter kap 6.

(2) Oppsetting av varmepumper skal skje etter søknad til styret. Søknadsskjema fås av styret. Installasjonen skal følge leiligheten ved salg.

16. HENVENDELSER MV

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

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

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

Sist endret av generalforsamlingen 04.04.2024

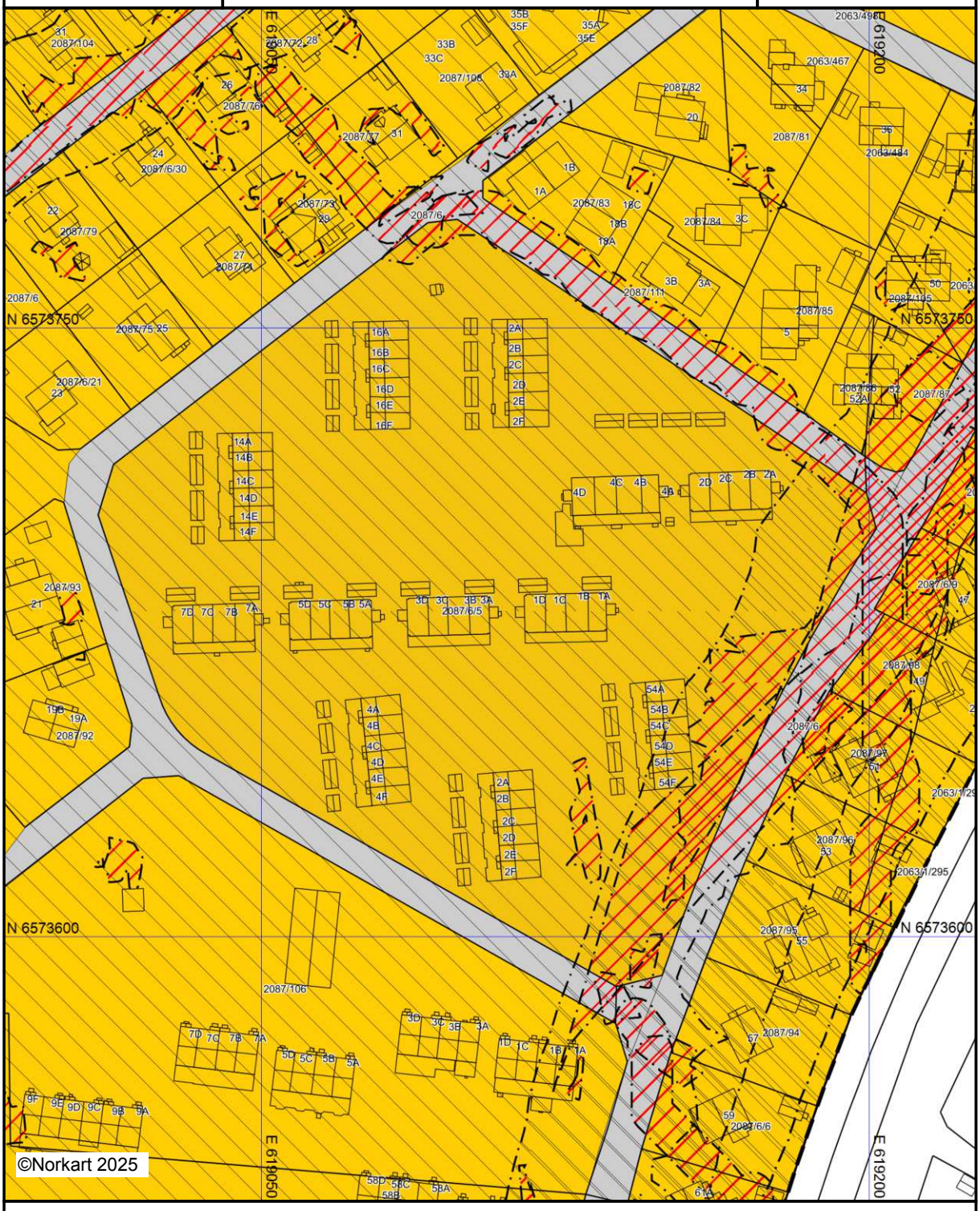
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2087/6/5
Adresse: Fasanveien 14D
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1500

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.

Tegnforklaring

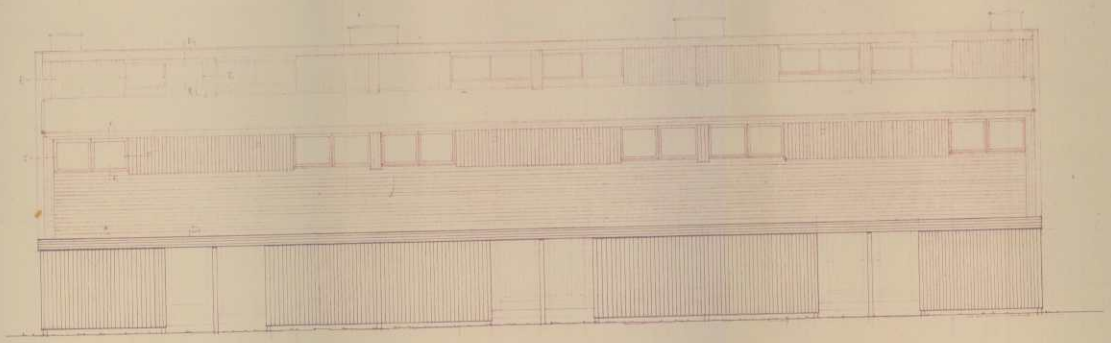
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

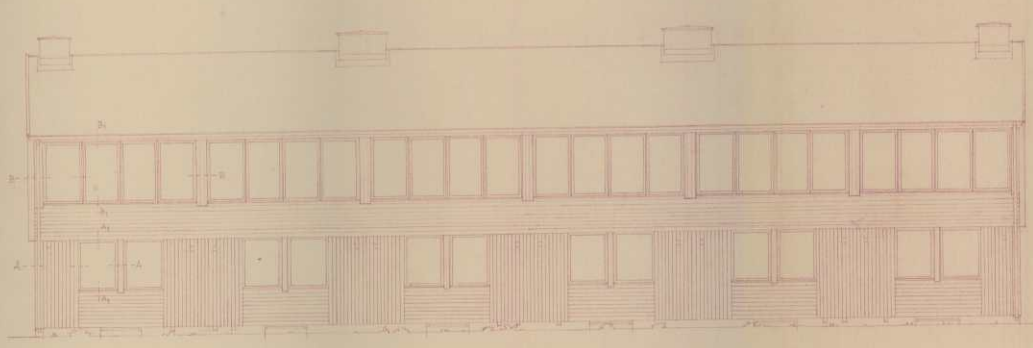


Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
Detaljeringgrense
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Veg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål





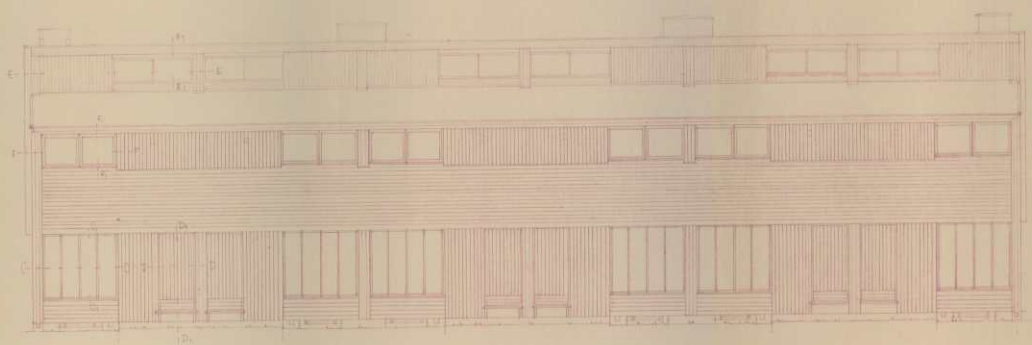
SNITT A-A, A-A, B-B, B-B, ØK. VEST OG
TEGN. NR 126

SARPSBORG BBL

FASADE MOT
ØST

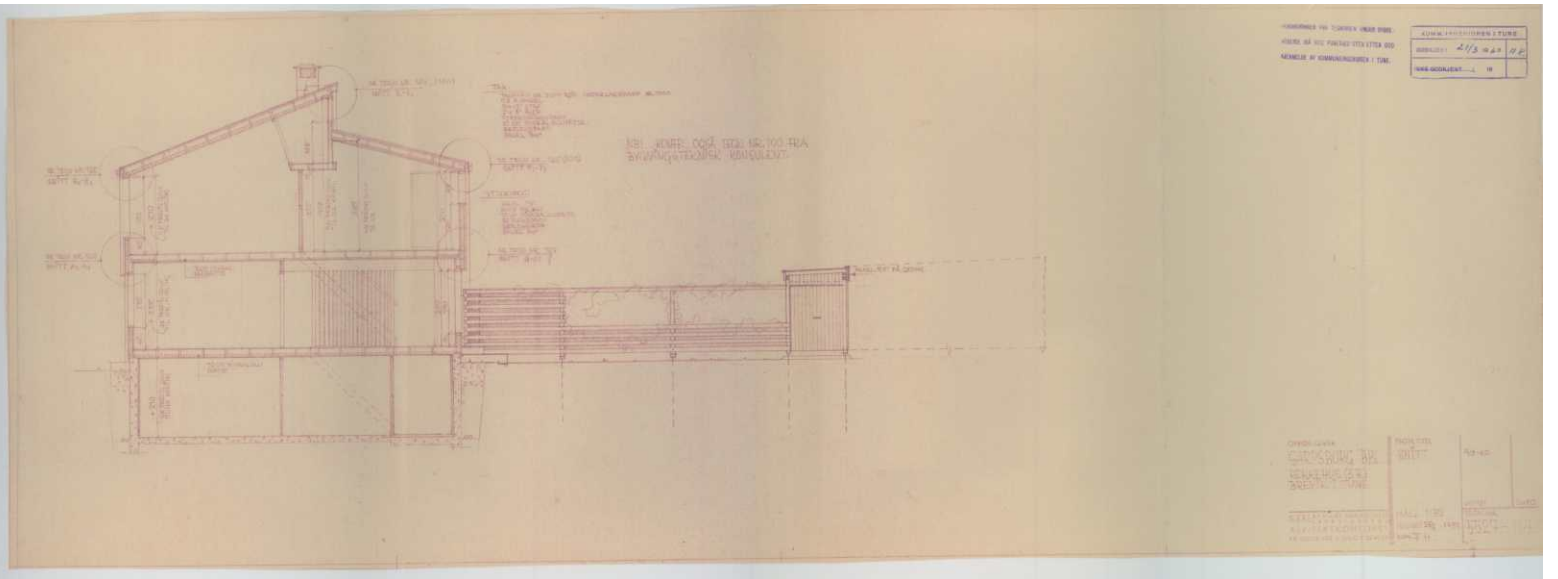
1:50

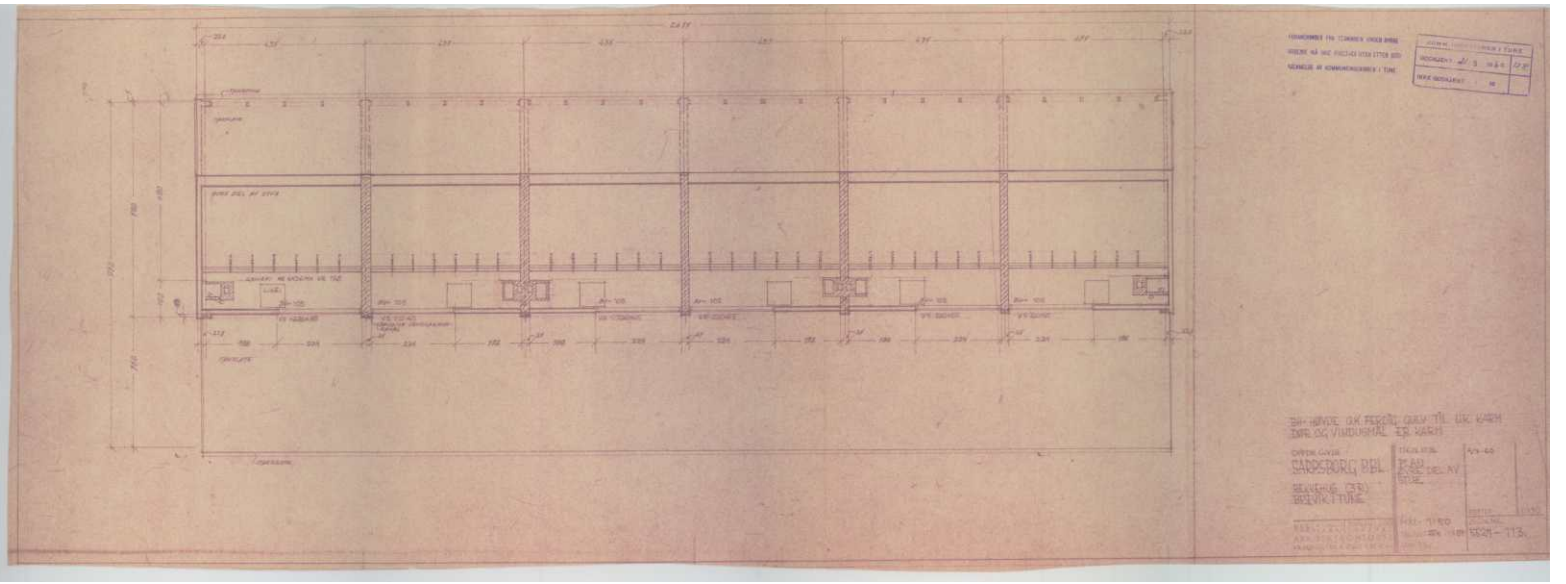
5521 - 117



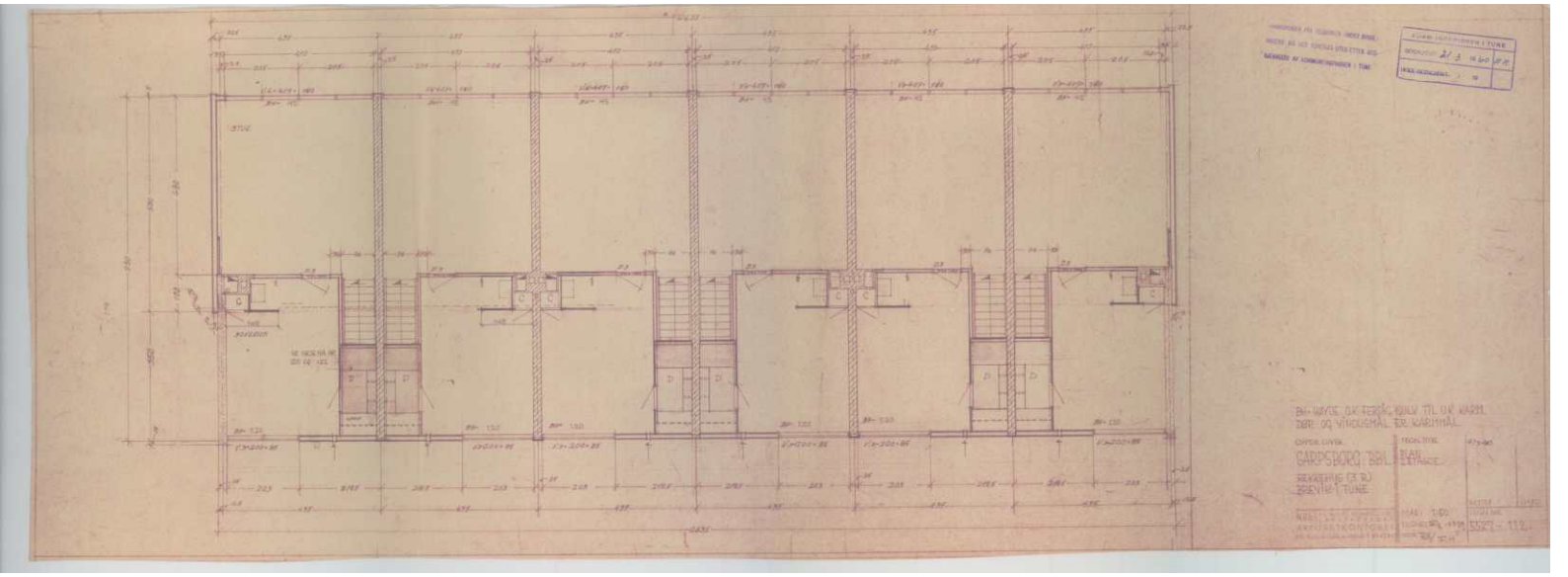
SNITT H-H, I-I, G-G, E-E VIST PÅ
TEGNING NR. 1051

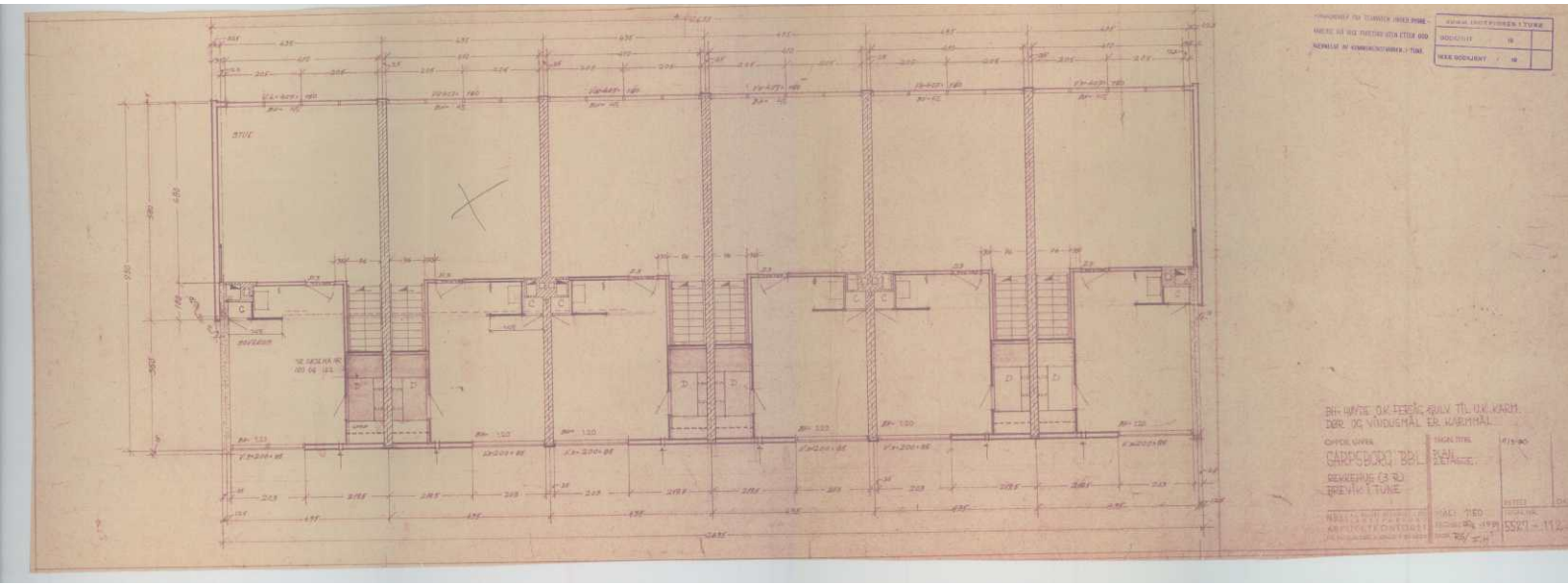
CARPORT





SARPSBORG BIBL.



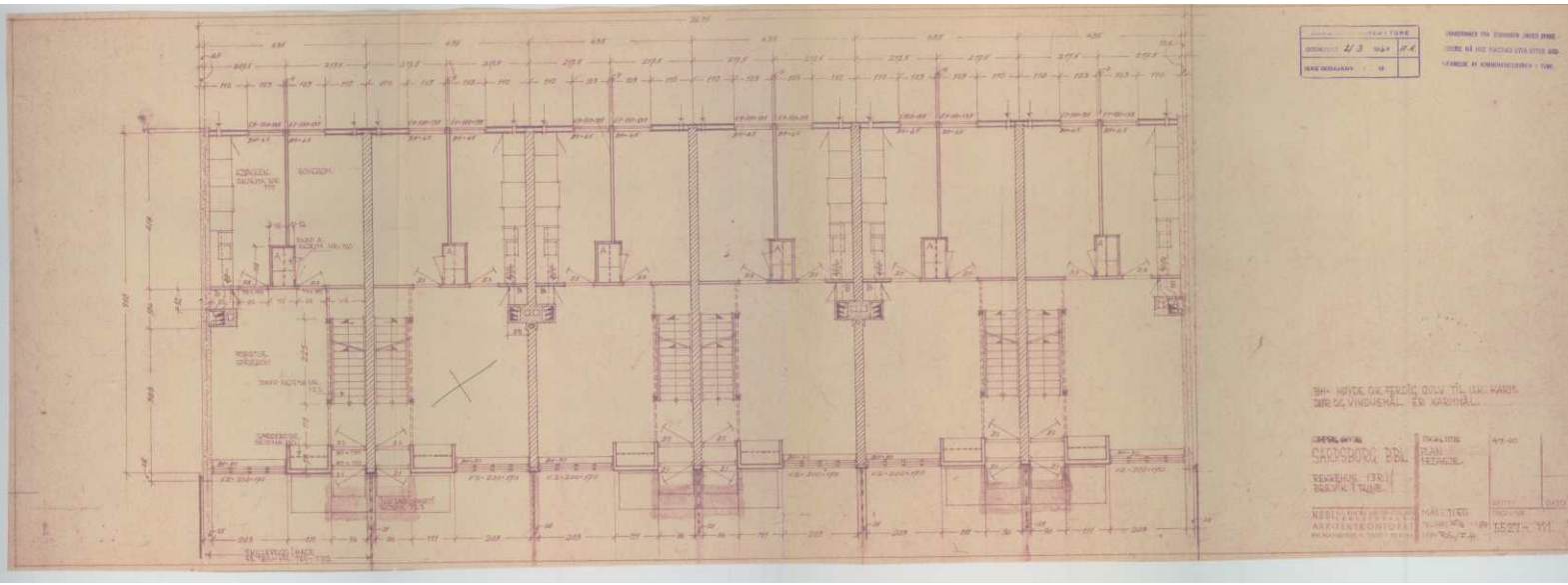


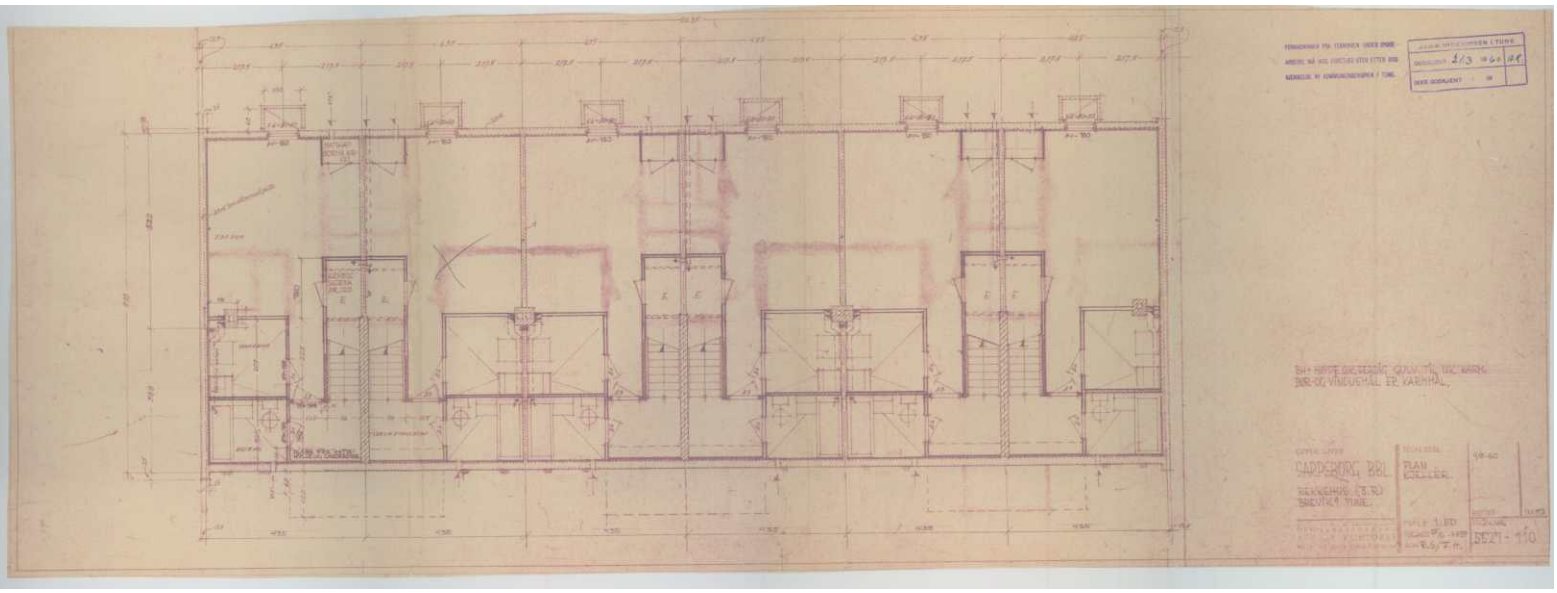
BH. HØYDE OK FERDIG GULV TIL U.K. KARM.
DØR OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL.

GARPSBORG BBL

PLAN 1 ETASJE

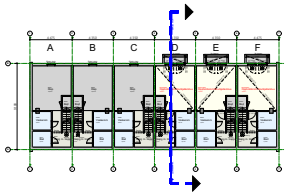
SEKKEERNE (3 RØ)
BREVIK I TUNE





Fasanveien 14 A-F

VEDLEGG E10



ANVISNING SNITT A

TYPISK SNITT A - BOENHET MED BRUKSENDRING

BIM med ARCHICAD 25 NOR Filplassering: C:\Users\Grobby\Dropbox\Pdoc\230808-Terneveien BRL\230808-Terneveien BRL-31122023.pln

Tegningsnr.
A30-4

Revisjon nr.

Type tegning
Typisk Snitt A FV14-Vedlegg E10

TYPISK SNITT A

TEGNFORKLARING

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :

Utsynet 3
1312 Bekkestua
Tlf.: 970 660 47
pcg@housedfed.com

Fase
Søknad

Tiltakshaver
Terneveien BRL

Godkjent
ge

Kontroll prosjekt.
Sign. pcg
Kontroll kp

Prosjekt
Eksist. rekkehus - Fasadeendring og bruksendring kjeller
Terneveien 2 og 4 A-F, Fasanveien 14 og 16 A-F, Måkeveien 2 A-F og statsminister Kolstads vei 54 A-F
1711 Sarpsborg

Filnavn
230808-Terneveien BRL-31122023.pln

Dato
12.01.2024

Målestokk
1:50, 1:400

Kontroll utførende
Sign. Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
2087/6/5

Prosjektnr.:
230808

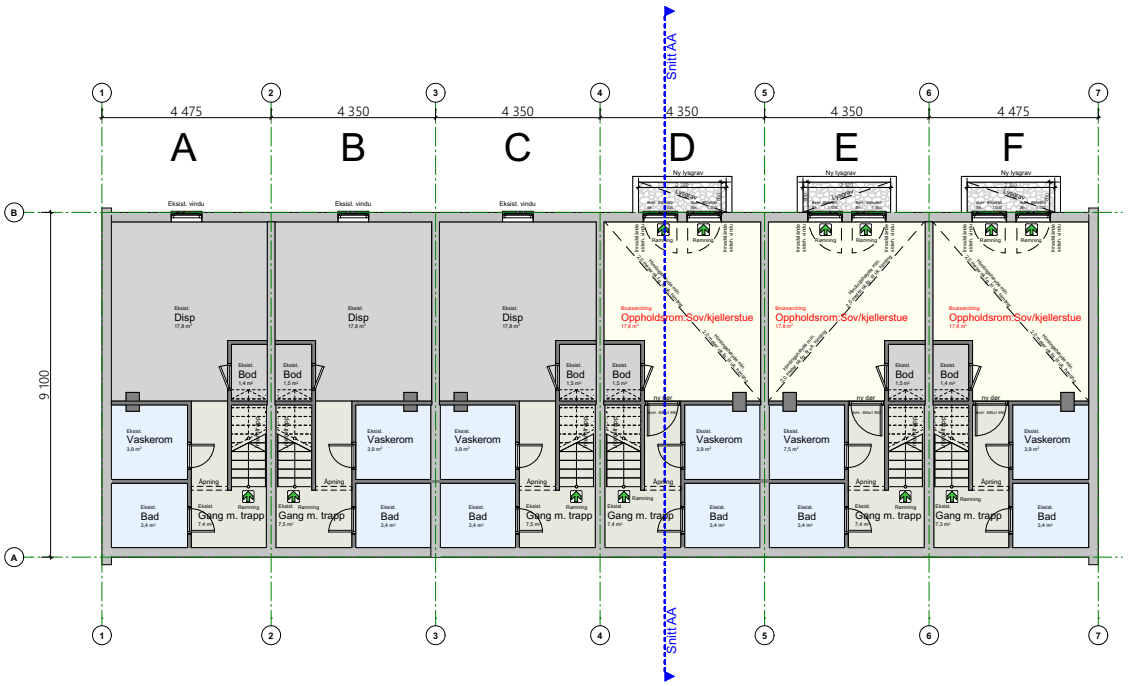
Tegningsnr.:
A30-4

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Typisk Snitt A FV14-Vedlegg E10

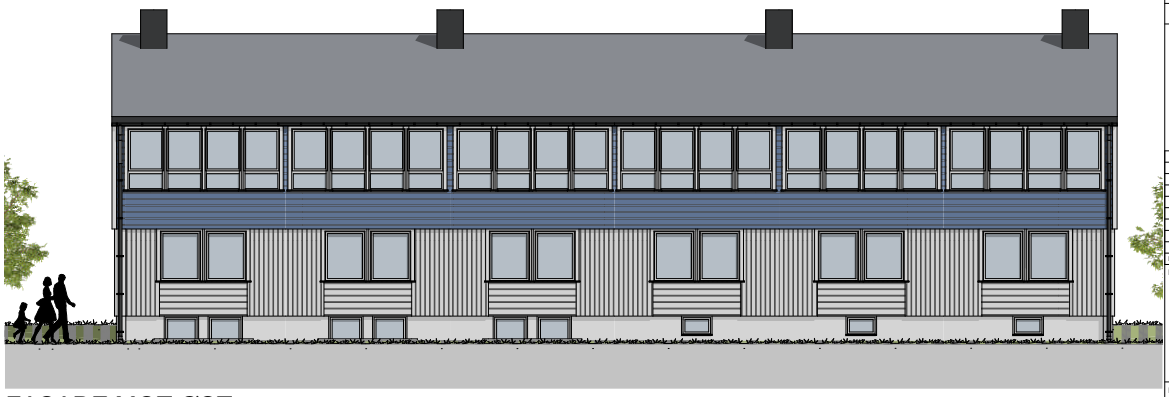
Fasanveien 14

VEDLEGG E4


Snitt AA
1
2
3
4
5
6
7
4 475
4 350
4 350
4 350
4 350
4 475
A
B
C
D
E
F
B
A
9 100
Ny lysgrav
Eksist. vindu
Eksist.
Disp
17,8 m²
Bod
1,4 m²
1,5 m²
Vaskerom
3,9 m²
7,5 m²
Bad
3,4 m²
7,4 m²
Åpning
Ramming
Gang m. trapp
Bruksendring
Oppholdsrom Sov/kjellerstue
17,8 m²
Innvendig trapp
Innvendig trapp
Innvendig trapp

Fasanveien 14A-14F

VEDLEGG E16



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

Tegningsnr.
A40-5

Revisjon nr.

Type tegning
Fasader FV14-Vedlegg E16

FASADER

TEGNFORKLARING

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :

Utsynet 3
1312 Slow
Tlf.: 970 660 47
pcg@houseofed.com

Fase
Søknad

Tiltakshaver
Terneveien BRL

Prosjekt
Eksist. rekkehus - Fasadeendring og bruksendring kjeller
Terneveien 2 og 4 A-F, Fasanveien 14 og 16 A-F, Måkeveien 2 A-F og statsminister Kolstads vei 54 A-F
1711 Sarpsborg

Godkjent
ra

Kontroll prosjekt.

Sign.: pcg | Kontroll: kp

Filnavn
230808-Terneveien BRL-31122023.pln

Dato
12.01.2024

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
2087/6/5

Prosjektnr.:
230808

Tegningsnr.:
A40-5

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

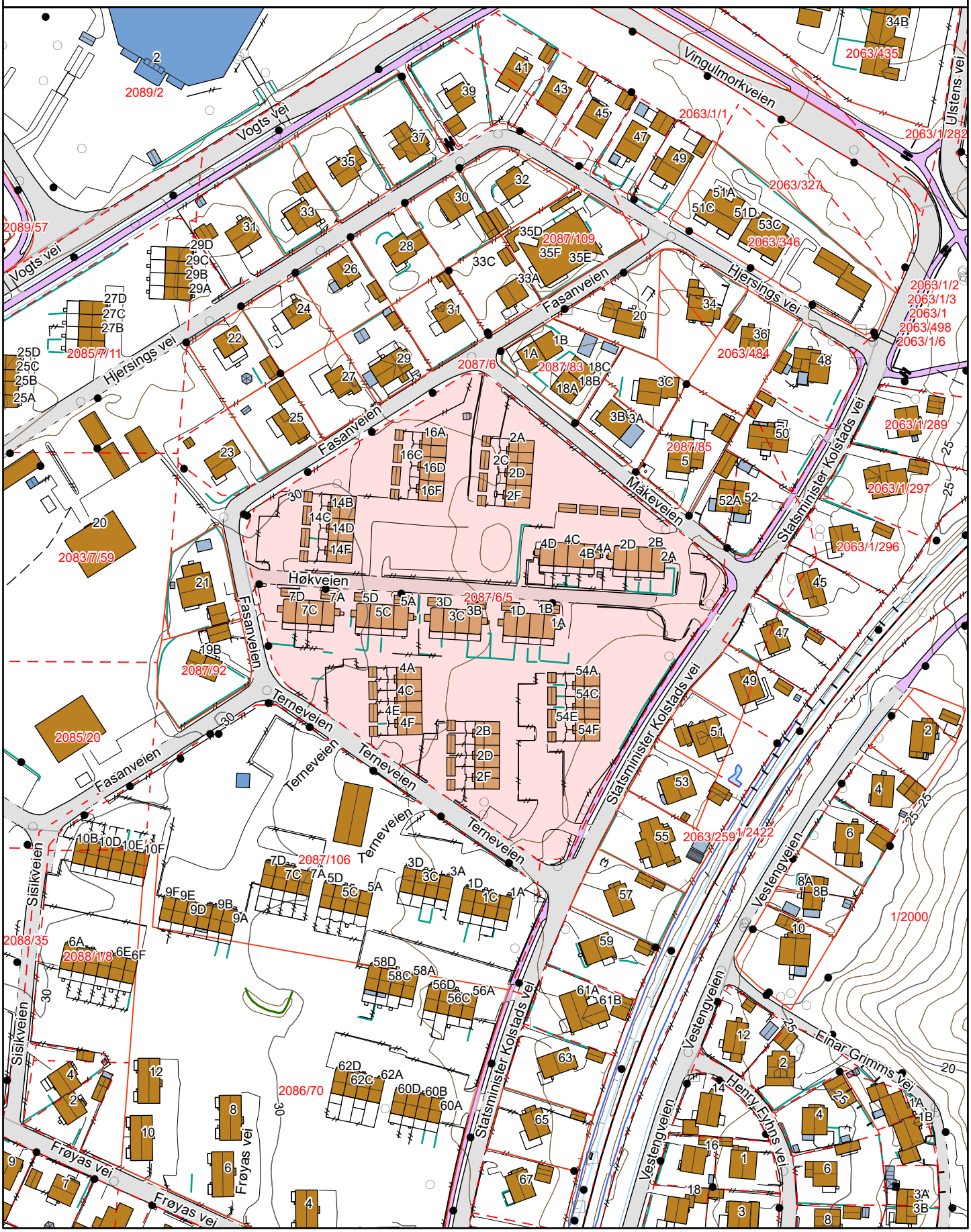
Type tegning:
Fasader FV14-Vedlegg E16

BIM med ARCHICAD 25 NOR Filplassering: C:\Users\Grobby\Dropbox\Pdoc\230808-Terneveien BRL\230808-Terneveien BRL-31122023.pln

Oversiktskart

Adresse: **3105-2087/6/5-3, 1711 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2087/6/5/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 21707 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.02.2025



Matrikkelkart

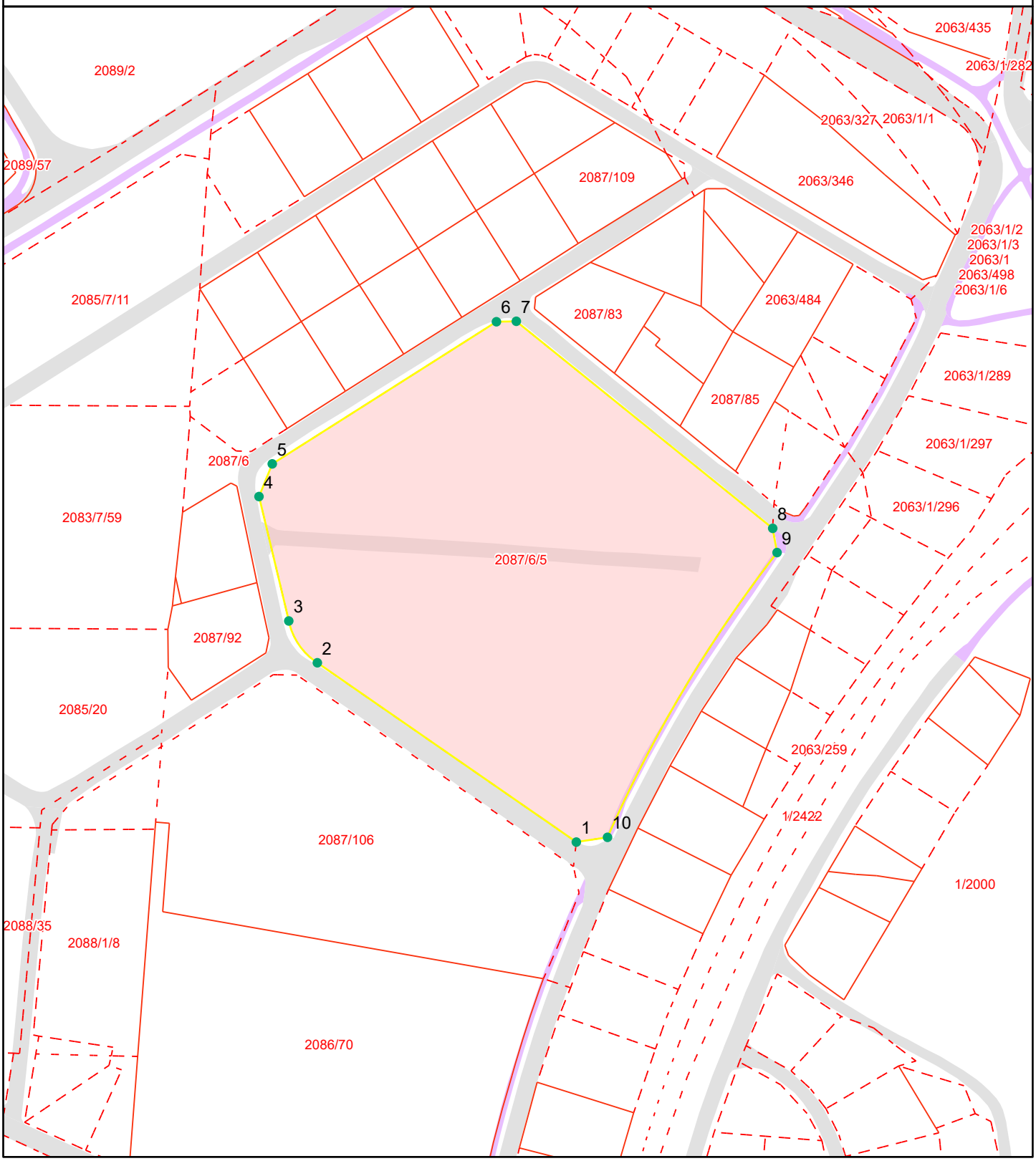
Adresse: **3105-2087/6/5-3, 1711 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/2087/6/5/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 21707 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.02.2025

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: 21707 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6578251	277365.72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	116.22	0
2	6578317.09	277270.12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	19.17	24.261
3	6578332.5	277259.57	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	47.15	0
4	6578378.35	277248.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	13	0
5	6578390.39	277253.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	97.94	0
6	6578442.78	277336.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	7.34	0
7	6578442.95	277343.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	121.58	0
8	6578366.63	277438.21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	9.07	0
9	6578357.71	277439.82	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	122.5	500.325
10	6578252.75	277377.23	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	11.64	0

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2087/6/5
Adresse: Fasanveien 14D
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1500

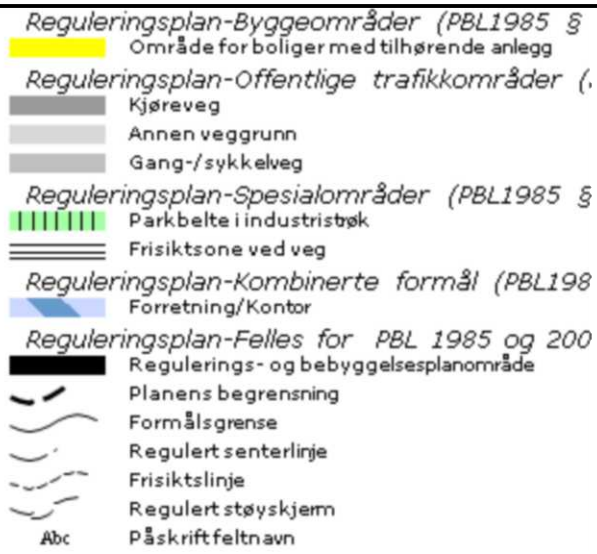
N

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



Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2087/6/5		
Utskriftsdato	04.02.2025	**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

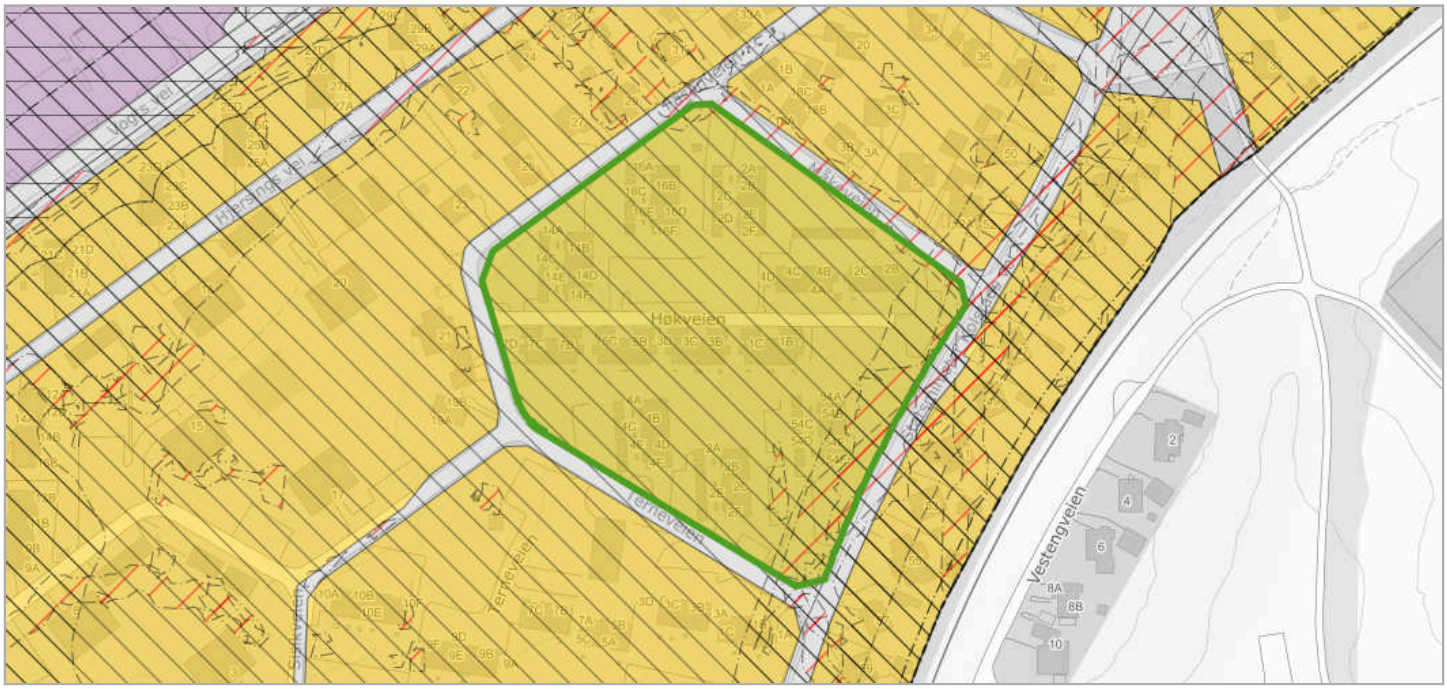
Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
-	IC Rolvsøy-Klavestad	-

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	04.02.2025



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	6
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1

Støysone

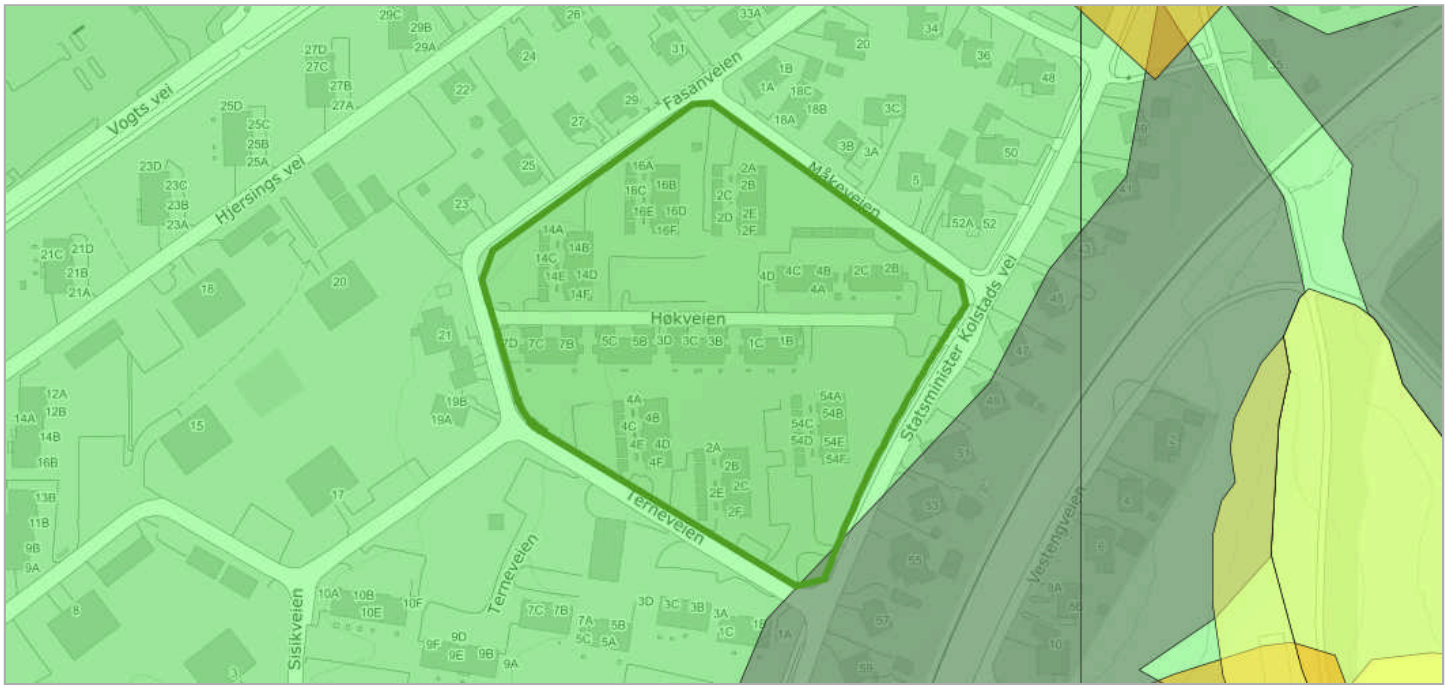
Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Infrastruktursone

Infrastruktur	Hensynsonenavn
(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
- Kartlagt

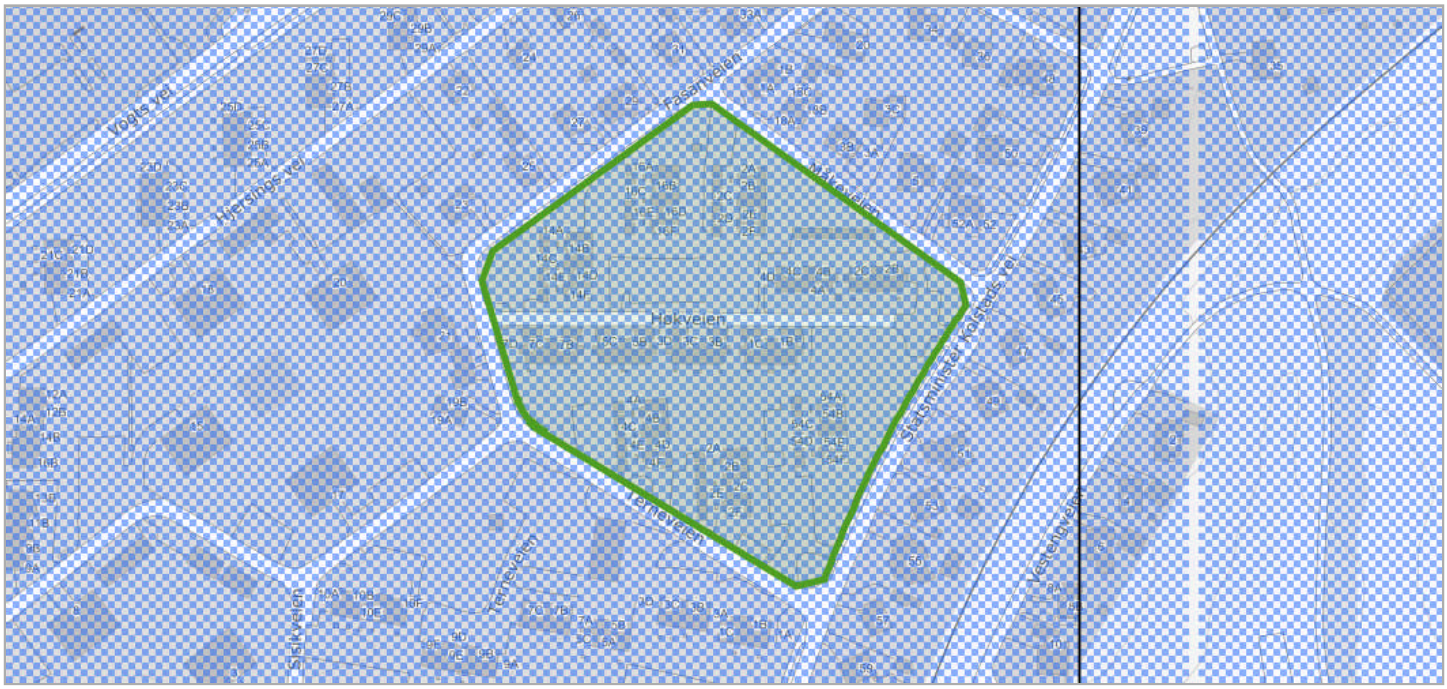
Kvikkleiresone
- Middels kvikkleirefare
- Lav kvikkleirefare
- Ingen kvikkleirefare

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

Utskriftsdato: 04.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2087	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	5	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fasanveien 14D, 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**	21 707 m^2
	KPHensynsonenavn	H410_01
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	1 094 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 923 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	21 707 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	21 707 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	223 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Delareal	1 219 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Skatteetaten

Dato
20.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ODD MARTIN HELTORP
Bergstubben 4 H0101
1727 SARPSBORG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 948 738 937 Andelsnr 21

Eiendommens adresse:

Fasanveien 14D, 1711 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 708 363
Som sekundærbolig:	kr 2 833 450

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Fasanveien 14D, 1711 Sarpsborg
Gnr. 2087, Bnr. 6, Fnr. 5, andelsnr. 21 i TERNEVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250015

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Odd Martin Heltorp
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844
E-post: odd-martin.heltorp@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.
