

PROAKTIV

Ny leilighet
med privat
takterrasse!

SKOGVEIEN 17C



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skogveien 17C, 1640 Råde

Gnr./Bnr.: Gnr. 53, bnr. 431, andelsnr. 10, org.nummer 928861554 i Skråtorp hageby borettslag

Prisantydning: 3.050.000,-

Omkostninger: 1.350,-

Totalpris: 5.601.350,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 3/2

BRA: 90 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport medfølger leiligheten.

Tomt: 6365 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 15.365,-

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

Andel fellesgjeld: 2.550.000,-

BRA-i: 84 m²

BRA-e: 10 m²

TBA: 50 m²

INNHold

4	6	10	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
19	21	25	43
Skilleside	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Leder/megler
46			
Budskjema			



RÅDE

Kommune: Råde / Område: Råde

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et godt etablert og populært boligområde i Karlshus, som har det du trenger i hverdagen.

I umiddelbar nærhet ligger Karlshus forretningsområde med blant annet diverse butikker, apotek, lege, frisør og apotek. Innkjøp av dagligvarer kan gjøres på Rema 1000 og Coop Prix.

Det er gangavstand til bussholdeplass med gode kollektivmuligheter til Østfoldbyene og Oslo.

I tillegg er det gangavstand til Råde togstasjon som tar deg til Oslo på ca. 60 minutter, så her er det fine pendlermuligheter.

Enkel adkomst til E6 dersom man ønsker å ta bilen. Kort vei til sentralsykehuset på Kalnes.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Karlshus skole Linje 600	7 min 0,6 km
🚶 Råde stasjon Linje RE20	11 min 0,8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 38 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Råde Post i butikk, PostNord	7 min 0,5 km
Rema 1000 Råde	8 min

VARER/TJENESTER

📦 Rygge Storsenter	14 min
🏪 Apotek1 Råde	11 min

SPORT

🏃 Karlshus Barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0,3 km
🏃 Ballbinge Ballspill	4 min 0,3 km
🏃 Expressgym Råde	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Råde sentrum normalladere - Råd...	5 min
🚗 Råde sentrum lynladere	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Leiligheten har en solrik og fin beliggenhet i et stille område med lite biltrafikk og er dermed barnevennlig.

Enkel tilgang til fine turområder for tur og rekreasjon og kort vei til Vansjø med flere badeplasser og flott turterreng. Med en biltur på ca. 10 minutter kommer man seg til Saltnes med flere populære badeplasser og småbåthavner. Her yrer det av liv sommerstid. Råde har 20 km lang kyststi - denne går gjennom kommunen.

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

Råde kommune ble grunnlagt i 1837 og har i dag ca. 7 500 innbyggere. Navnet "Råde" kommer antakelig av der norrøne ordet "stang" (røda), som er ofte brukt i elve- og fjellnavn.

Her bor man midt mellom Østfoldbyene Fredrikstad, Moss og Sarpsborg, med ca. 15 minutters kjørevei til hver by.

Jernbane: 4 minutters gange.
Buss: 3 minutters gange.
Sentrum: 4 minutters gange.
Idrettspark: 12 minutters gange (3 minutter med bil).
Vansjø: 17 minutters gange (5 minutter med bil).

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



km gjennom Råde sentrum. Ta så til høyre i rundkjøringen. Hold til høyre og følg Skogveien ca. 400 meter og leilighetene blir beliggende på venstre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

SKOLER

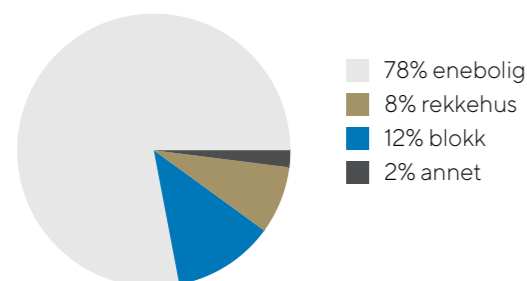
Karlshus skole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (...) 265 elever, 12 klasser	22 min 1.6 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	7 min 5.2 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	14 min 14.1 km

BARNEHAGER

Furuly barnehage Råde (0-5 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Klokkergården barnehage (0-5 år) 77 barn	26 min 2 km
Små Spirer gårdsbarnehage (0-5 år) 45 barn	7 min 5 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SKOGVEIEN 17C

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner av betong og tre.

Etasjeskillene er utført med trebjelkelags konstruksjon med betongstøp.

Lydbøyer med to lags gips i himling mot naboileilighet, gulvgips, 25 mm Silencio.

Fasaden har isolerte bindingsverksvegger med trekledning.

Utvendig tak med isolert lett-tak med fall mot takrenne montert på langvegg.

Opplysninger om byggemåter er hentet fra prosjektets leveransebeskrivelse.



VELKOMMEN INN!



Oppvarming

Varmekabler i gang og på badet med termostat.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter RØD.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, kjøkken med åpen løsning til stue, bad/vaskerom, bod og 2 soverom. Fra stuen er det utgang til veranda på ca. 10 kvm.

Går man opp en trapp kommer man til en flott takterrasse på ca. 40 kvm. Her har du sol fra morgen til kveld.

Carport og utvendig bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm
- Totalt BRA: 94 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 50 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Delikat leilighet med gode materialvalg og en god standard.

Det er utvendig trapp opp til leiligheten som er beliggende i 2. etasje.

Vi kommer inn i leiligheten i en gang hvor det er mulighet for å skreddersy en garderobe- og oppbevaringsløsning.

Videre kommer vi inn til stuen med åpen løsning til kjøkken. Lys og trivelig stue som har godt med lys inn. Fra stue er det utgang til en veranda på ca. 10 kvm.

Kjøkkeninnredning er fra JKE og har en dus blåfarge på slette fronter. Det er integrerte hvitevarer som kjø- og fryseskap, komfyr og platetopp, samt avtrekksvifte.

Delikat flislagt bad som innehar servant med skuffer under, speil, veggehengt toalett og dusjvegger som er innfellbare. På badet er det downlights med foran koblet dimmer. Opplegg til vaskemaskin på badet.

Det er 2 fine soverom i leiligheten hvorav ett har inngang til bod/garderoberom.

Tar vi trappen utvendig opp en etasje til kommer vi til den fantastiske takterrassen på ca. 40 kvm. Her kan man nyte flotte sommerdager fra morgen til kveld. En unik mulighet.

Varmtvannsbereider er plassert i boden.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Det medfølger carport og en utvendig sportsbod på ca. 5 kvm med inngang fra carporten.

Felles bod for sykler.

Velkommen til en visning i denne flotte leiligheten hvor man kan flytte rett inn!





PLANTEGNING





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 6 365 kvm, Eierform: Fellestomt.

Fellesområdene er nylig beplantet, tilsådd og noe vil bestå som naturtomt.

Asfalterte gang- og kjøreveier og det er enkelte utemøbler til fellesareal.

Det er opparbeidet en lekeområde ved innkjøringen til området. Denne lekeklassen er offentlig eie.

BORETTLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Skråtorp hageby borettslag, Orgnr.: 928861554

Andelsnr.: 10

Andel fellesgjeld: 2550000, Total gjeld: 44845000,

Oppdatert pr: 01.07.2024

NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 2 550 000,-

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

Borettslaget består av 22 leiligheter.

Forretningsfører er Solibo AS

Borettslaget inngår i IN-ordningen, slik at hver enkelt andelseier kan velge å innløse sin del av fellesgjelden.

Forsikringen sikrer borettslagets inntekter uavhengig av konjunkturer og den enkelte eiers økonomiske situasjon. De øvrige andelseiere risikerer derfor ikke å bli ansvarlig for annet enn egne felleskostnader.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget og kjøper trenger ikke styregodkjenning.

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

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forretningsfører

Solibo AS

Forsikring

Gjensidige

Polisenummer: 93606091

Kjerneinformasjon

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 15 365,-

Inkludert i felleskostnadene er blant annet renter, det er lagt fiber til leiligheten, utvendig forsikring, eiendomsskatt renovasjon, honorar til forretningsfører og revisor, fremtidig vedlikehold og drift.

I tillegg kan det tilkomme kostnader til eventuelle tjenester som eierne i borettslaget ønsker utført i felles regi.

Stipulerte felleskostnader kr. 3 146,- og renter kr. 12 219,- = totale felleskostnader kr. 15 365,- Renter pr. februar er 5,75%.

Kommunale avgifter som vann og avløp faktureres borettslaget og avregnes etter målt forbruk pr. andel. For en husstand på to personer kan det stipuleres en årlig kostnad på ca. kr 7 000,-. Forutsetninger: Råde kommune sitt prisregulativ p.t og et antatt årlig forbruk på 50 m3 pr person.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 01.07.24 kr 2 550 000,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 01.07.2024 kr 44 845 000,-

Informasjon om lån per 01.07.2024:
Handelsbanken
Nominell rente (flyt): 5,75 %
Innfrielsesår: 2064
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.07.2024: kr 44 845 000,-
IN-ordning: Ja

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.03.2025

Utleie

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6. Konferer megler for ytterligere informasjon..

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Borettslaget

Borettslag: Skråtorp hageby borettslag, Orgnr.: 928861554
Andelsnr.: 10
Andel fellesgjeld: 2550000, Total gjeld: 44845000,
Oppdatert pr: 01.07.2024
NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 2 550 000,-

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

Borettslaget består av 22 leiligheter.

Forretningsfører er Solibo AS

Borettslaget inngår i IN-ordningen, slik at hver enkelt andelseier kan velge å innløse sin del av fellesgjelden.

Forsikringen sikrer borettslagets inntekter uavhengig av konjunkturer og den enkelte eiers økonomiske situasjon. De øvrige andelseiere risikerer derfor ikke å bli ansvarlig for annet enn egne felleskostnader.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget og kjøper trenger ikke styregodkjenning.

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

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Skråtorp Hageby, del av gnr 53, bnr 1.

Bestemmelsene er vedtatt av Råde kommunestyre 25.04.2019.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 10 Orgnr. 928861554 i Råde kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 050 000,- (Prisantydning)
2 550 000,- (Andel av fellesgjeld)

5 600 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

1 350,- (Omkostninger totalt)

5 601 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

Kjerneinformasjon

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

Eier

Skrårør Utvikling AS

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglers provisjon kr. 40 000,- samt vederlag og utlegg betales av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

Medhjelper/backoffice
Nina Aamodt, mob 99 55 25 50
nina@proaktiv.no

Boligkjøperforsikring

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

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

Dato salgsoppgave
20.1.2025

VEDLEGG

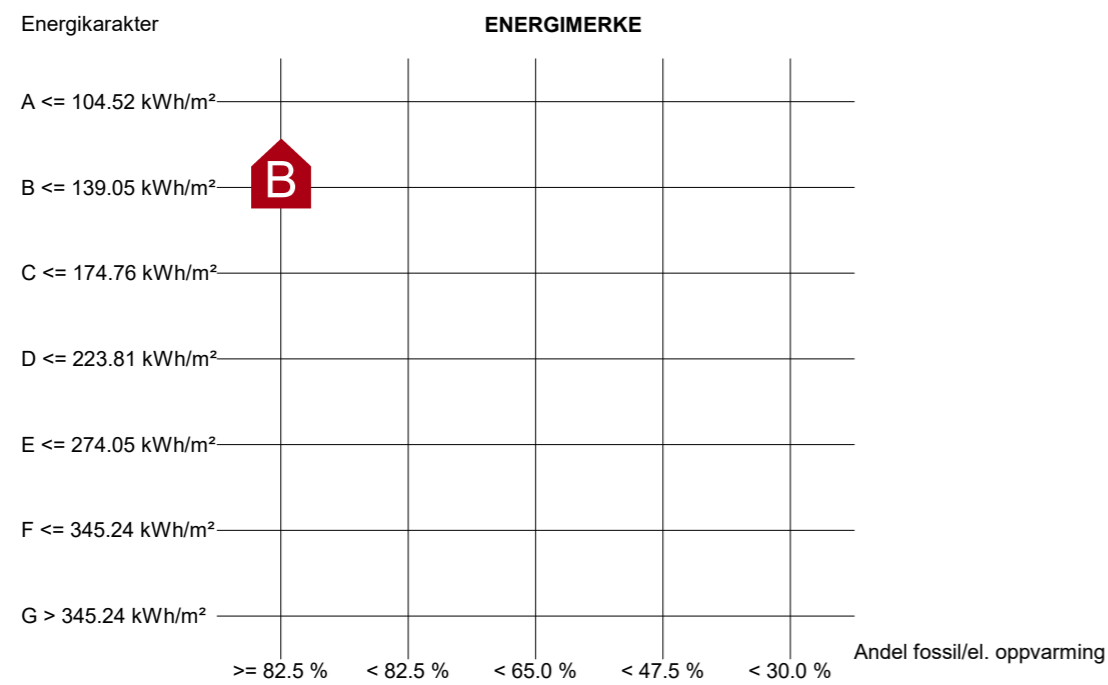
«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: C H201
 Tid/dato simulering: 10:42 2/4-2024
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Fredrik Moen Haaland
 Firma: Siv.ing. F.M.Haaland AS
 Inndatafil: C:\...\Hus 3.smi
 Prosjekt: Skråtorp Hus 3
 Sone: Plan 2;



Beregnet levert energi normalisert klima: 115.08 kWh/m²
 Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	115 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	108 kWh/m ²

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: C H201
 Tid/dato simulering: 10:42 2/4-2024
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Fredrik Moen Haaland
 Firma: Siv.ing. F.M.Haaland AS
 Inndatafil: C:\...\Hus 3.smi
 Prosjekt: Skråtorp Hus 3
 Sone: Plan 2;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	9667 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	9667 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	94	
Areal tak [m ²]:	85	
Areal gulv [m ²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	28	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	84	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	235	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,18	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	32,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	23	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	



Simuleringsnavn: C H201
 Tid/dato simulering: 10:42 2/4-2024
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Fredrik Moen Haaland
 Firma: Siv.ing. F.M.Haaland AS
 Inndatafil: C:\...\Hus 3.smi
 Prosjekt: Skråtorp Hus 3
 Sone: Plan 2;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,36	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,88	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,26	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,21	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,92/0,90/0,91/0,95	

SIMIEN; Energimerke

Side 3 av 4



Simuleringsnavn: C H201
 Tid/dato simulering: 10:42 2/4-2024
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Fredrik Moen Haaland
 Firma: Siv.ing. F.M.Haaland AS
 Inndatafil: C:\...\Hus 3.smi
 Prosjekt: Skråtorp Hus 3
 Sone: Plan 2;

Inndata bygning		
Beskrivelse	Verdi	
Bygningskategori	Småhus	
Simuleringsansvarlig	Fredrik Moen Haaland	
Kommentar		

SIMIEN; Energimerke

Side 4 av 4

Meglerhuset Borg AS
E-post: nina.aamodt@remax.no



Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Skråtorp Hageby Borettslag**
29.07.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.07.2024

Boligselskap: Skråtorp Hageby Borettslag
Organisasjonsnr: 928 861 554
Gnr./bnr: 53 / 431
Eier(e): Hilde Elisabeth Hermansen

Seksjonsnr: 10
Adresse: Skogveien 17C, 1640 Råde

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/skratorp/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/skratorp/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93606091
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

• **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører er ikke kjent med fordeling av parkeringsplasser.

Informasjon om lån per 01.07.2024:

Bank:	Handelsbanken
Nominell rente (flyt):	5,75 %
Innfrielsesår:	2064
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.07.2024:	kr 44 845 000
Andel av saldo:	kr 2 550 000
IN-ordning:	Ja

Lånet er avdragsfritt første 10 årene.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.622,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 12.219,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 14.841,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Borettslaget er nyetablert.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

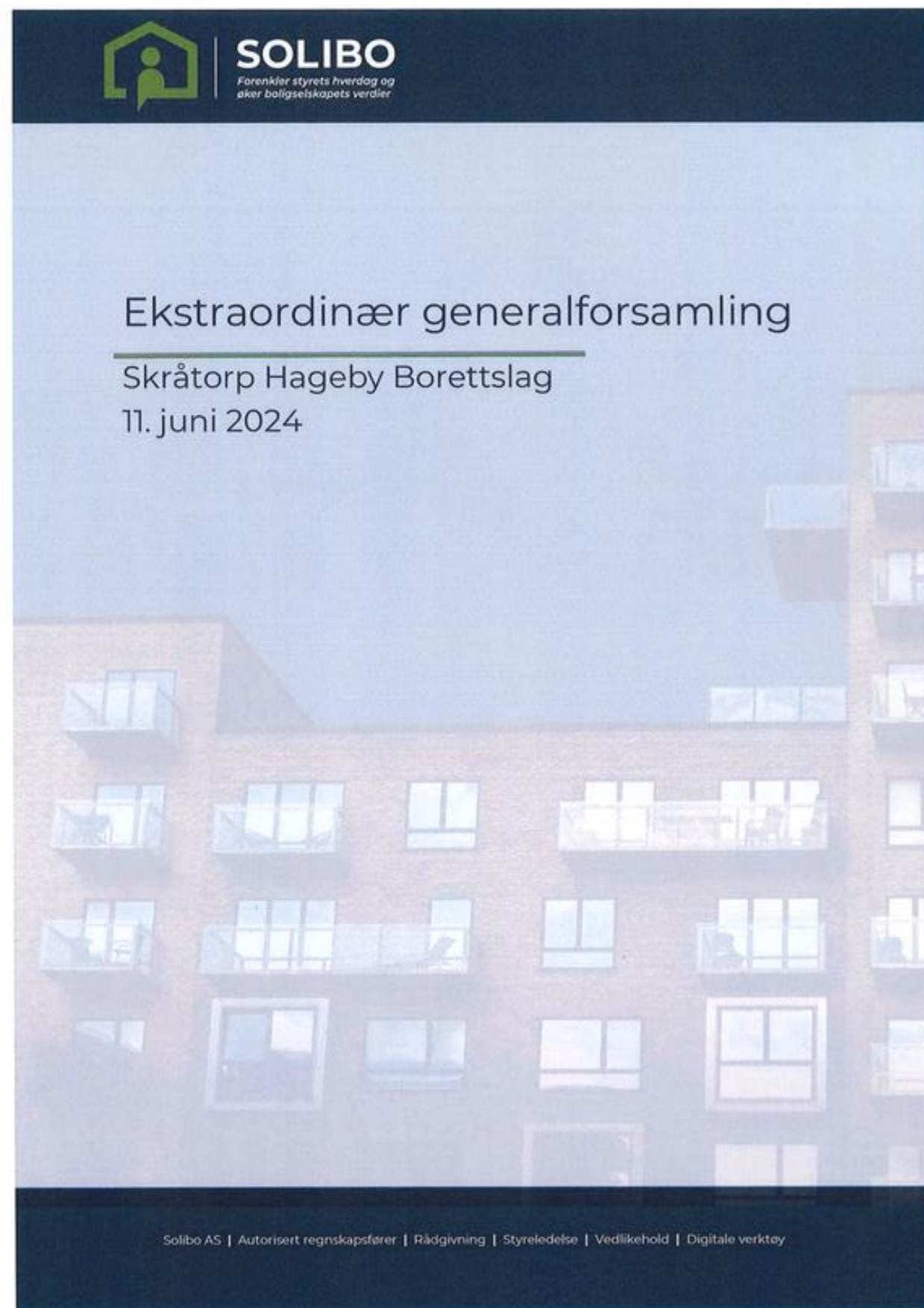
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Boligopplysninger:	3490,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



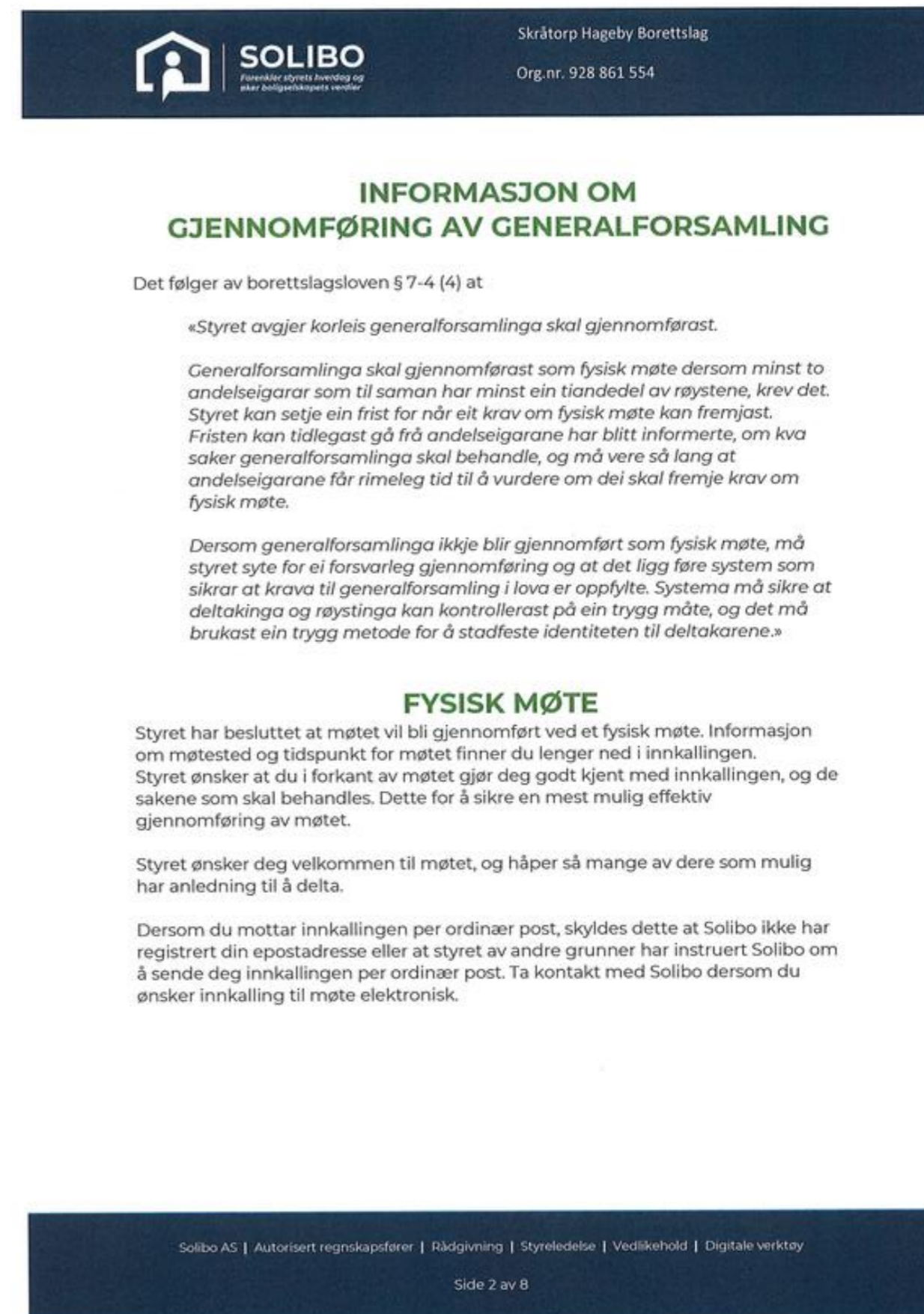
SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligsektorens verdier

Ekstraordinær generalforsamling

Skråtorp Hageby Borettslag

11. juni 2024

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligsektorens verdier

Skråtorp Hageby Borettslag
Org.nr. 928 861 554

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiendedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Side 2 av 8



Skråtorp Hageby Borettslag

Org.nr. 928 861 554

Til eiere i Skråtorp Hageby Borettslag

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: Tirsdag 11. juni 2024
Tidspunkt: kl. 18:00
Sted: Bøndenens Hus i Råde Sentrum, Råde

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. VALG AV TILLITSVALGTE

1 styreleder for 2 år
 1 styremedlem for 2 år
 1 styremedlem for 1 år
 Eventuelt varamedlemmer til styret

1 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet



Skråtorp Hageby Borettslag

Org.nr. 928 861 554

Orientering:

Fra stiftelse av borettslaget fram til dags dato har styret bestått av representanter fra utbygger.

Utbygger fratrer vervene og nye medlemmer må velges.

Styret/stifterne har bestått av sammensetning

Styreleder: Hans Gunnar Thorsen

Styremedlem: Rune Kilebu
 Styremedlem: Marcus Kilebu

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/skratorp>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS (FRAM Forvaltning AS)

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 93606091

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Skråtorp Hageby Borettslag

Org.nr. 928 861 554

2 VALG AV TILLITTSVALGTE

2.1 Valg av styreleder

2.2 Valg av 2 styremedlemmer

2.3 Eventuelt valg av 1-2 varamedlemmer

I hht § 8-1 i lov om Borettslag skal laget ha et styre som skal bestå av minst 1 styreleder og to andre styremedlemmer.

I hht § 8-2 er funksjonstiden 2 år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen – vi foreslår derfor at det velges 2 personer for 2 år og 1 person for ett år slik at dere får kontinuitet i Styret.

Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret – her er funksjonstiden ett år.

På forhånd har følgende kandidater sagt seg villig til å ta verv i styret – primært som styremedlemmer.

Vi oppfordrer imidlertid flere til å melde sin interesse slik at man unngår å måtte velge utenforstående til å bekle styreverv/styreleder.

Hilde Andersson - Skogveien 17F

Jan Rasmussen - Skogveien 17D

Erik Stærk - Skogveien 17F

Morten Mathisen - Skogveien 17D



Skråtorp Hageby Borettslag

Org.nr. 928 861 554

ORIENTERING

Borettslagets vedtekter vedlegges til orientering:

Vedtekter for Skråtorp Hageby Borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling 5. februar 2022

§ 1 Borettslagets navn

Borettslagets navn er Skråtorp Hageby Borettslag

§ 2 Forretningskontor

Borettslagets forretningsadresse er i Fredrikstad Kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 22 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 110.000,-.

§ 4 Styret og dets vedtak

4-1 Styret

Borettslaget styre skal bestå av fra 2-5 medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

§ 5 Generalforsamlingen

5-1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

5-2 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.

XXXXXXXXXXXXXX

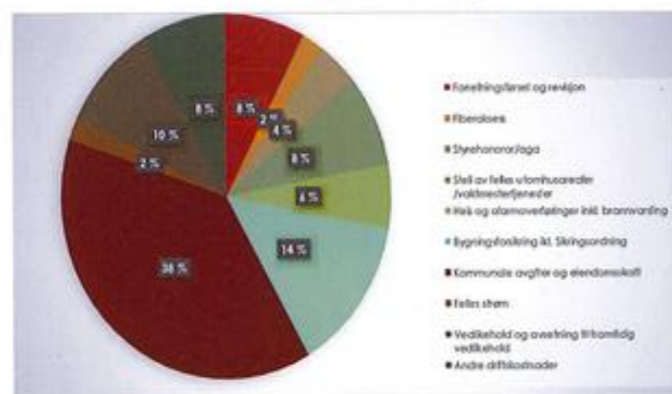


Skråtorp Hageby Borettslag

Org.nr. 928 861 554

Diagrambudsjett vedlegges til orientering:

SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG	DRIFTSBUDSJETT 2024	
Foreningsløn og revisjon	kr 46 100	Budsjettet er basert på kjente og forventede kostnader og ut fra
Fiberaksess	kr 13 000	sjenestebehovet man antar at borettslaget har behov for å få
Styrehonorar/aga	kr 25 000	dekket - samt erfaring fra tilsvarende borettslag.
Stell av felles ulomhusarealer /vaktmesterjenester	kr 50 000	
Hels og alarmoverføringer inkl. brannvarsling	kr 34 700	Driftsbudsjettet er basert på kostnader for et helt driftsår, mens det i 2024 blir
Bygningsforsikring inkl. skadeforordning	kr 85 000	det fakturert fra og med overløpelse (meda mai) og ut året (månedlig)
Kommunale avgifter og elendomsutt	kr 235 000	Kostnadene og innlekkene blir dermed ca halvparten av dette.
Felles strøm	kr 12 000	
Vedlikehold og avsetning til framtidig vedlikehold	kr 60 000	Vedlagte forslag tilsvarer ca. kr. 30,- pr m2
Andre driftskostnader	kr 50 000	
	kr 612 800	



Det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling som blir avholdt i løpet av juni 2024. Her vil det bli valgt av styre blant kjøperne.

Det nye styret kan således vurdere om det er behov for å gjøre endringer i vedlagte budsjett.

I tillegg til driftskostnadene kommer rentekostnader fellesgjelden - rente p/ 5,75%.

Fellesskjelden kan inntas helt eller delvis 2 ganger pr år - enten pr. 30.03. eller 30.09.

Foreningsfører vil informere nærmere om dette.

for Skråtorp Hageby Borettslag

Hans Gunnar Thorsen (sign)

	Lånekostnader pr mnd	Driftskost pr mnd	Totalt pr mnd
Andel 01 Fellesgjeld - kr. 1.995.000,-	kr 9 559	kr 2 267	kr 11 826
Andel 02 Fellesgjeld - kr. 1.495.000,-	kr 7 164	kr 1 872	kr 9 036
Andel 03 Fellesgjeld - kr. 1.995.000,-	kr 9 559	kr 2 279	kr 11 838
Andel 04 Fellesgjeld - kr. 1.995.000,-	kr 9 559	kr 2 267	kr 11 826
Andel 05 Fellesgjeld - kr. 1.645.000,-	kr 7 882	kr 1 872	kr 9 754
Andel 06 Fellesgjeld - kr. 2.045.000,-	kr 9 799	kr 2 279	kr 12 078
Andel 07 Fellesgjeld - kr. 1.795.000,-	kr 8 401	kr 1 955	kr 10 356
Andel 08 Fellesgjeld - kr. 1.845.000,-	kr 8 841	kr 1 955	kr 10 796
Andel 09 Fellesgjeld - kr. 1.845.000,-	kr 8 841	kr 2 422	kr 11 463
Andel 10 Fellesgjeld - kr. 2.550.000,-	kr 12 219	kr 2 422	kr 14 641
Andel 11 Fellesgjeld - kr. 1.995.000,-	kr 9 559	kr 2 505	kr 12 064
Andel 12 Fellesgjeld - kr. 2.095.000,-	kr 10 039	kr 2 505	kr 12 544
Andel 13 Fellesgjeld - kr. 1.995.000,-	kr 9 559	kr 2 301	kr 11 860
Andel 14 Fellesgjeld - kr. 2.145.000,-	kr 10 278	kr 2 499	kr 12 777
Andel 15 Fellesgjeld - kr. 2.045.000,-	kr 9 799	kr 2 301	kr 12 100
Andel 16 Fellesgjeld - kr. 2.245.000,-	kr 10 757	kr 2 594	kr 13 351
Andel 17 Fellesgjeld - kr. 2.645.000,-	kr 12 474	kr 2 594	kr 15 068
Andel 18 Fellesgjeld - kr. 2.495.000,-	kr 11 955	kr 2 854	kr 14 809
Andel 19 Fellesgjeld - kr. 1.495.000,-	kr 7 164	kr 1 649	kr 8 813
Andel 20 Fellesgjeld - kr. 2.495.000,-	kr 11 955	kr 2 854	kr 14 809
Andel 21 Fellesgjeld - kr. 1.495.000,-	kr 7 164	kr 1 649	kr 8 813
Andel 22 Fellesgjeld - kr. 2.495.000,-	kr 11 955	kr 2 773	kr 14 728



Skråtorp Hageby Borettslag

Org.nr. 928 861 554

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

*Medeiers navn _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____

**Leilighetsnr. _____

Epost _____

Dato _____

Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



Bas arkitekter AS
St. Marie gate 96-98
1706 Sarpsborg

Dato: 18.03.2025
Vår ref.: 22/911 - 63/053/431, Skogveien 17/
HIBR
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Hilde Berge
postmottak@rade.kommune.no

Vedlegg:
4_KORR_Annet_1_Q 07_2 Skråtorpveien Koordinater
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Kristian Bakke
Eiendomsskattekontoret
Hans Gunnar Thorsen
mib@brann.movar.no
Shabana Malik

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, i Kommunestyre sak 062/20.

Ferdigattest - gnr/bnr. 053/431, Skogveien 17

Vi viser til søknad om ferdigattest for nybygg boliger og carporter mottatt 06.03.2025.

Tiltakshaver: Skråtorp Utvikling as Organisasjonsnr: 917095901
Ansvarlig søker: BAS Arkitekter AS Organisasjonsnr: 983196608

Eiendom: gnr/bnr. 053/431
Byggets art: Småhusbebyggelse og carporter
Tiltakets art: Nybygg
Antall pipeløp: 0

Saksbeskrivelse:

Det erklæres av BAS Arkitekter AS at arbeidet er ferdig og det søkes nå om ferdigattest for tiltaket i tråd med tidligere innvilget rammetillatelse datert 30.06.2022 og senere igangsettingstillatelser samt midlertidig brukstillatelse datert 08.05.2024. Ifølge søknad om ferdigattest datert 06.03.2025 er det ikke registrert mangler.

I henhold til innsendt gjennomføringsplan om at tiltaket er fullført i tråd med innvilget byggetillatelse, vurderes det til at det ikke skulle foreligge momenter som tilsier at ferdigattest ikke kan utstedes.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:

Råde kommune gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 i henhold til innsendt dokumentasjon mottatt 06.03.2025. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Med vennlig hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Hilde Berge
Saksbehandler

Postadresse:
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Besøksadresse:
Skråtorpveien 2B 1640 RÅDE

Hjemmeside:
www.rade.kommune.no
E-post:
postmottak@rade.kommune.no

Org.nr
940802652

Kontonr:
10140720661



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan Enkeltvedtak fattet av Råde kommune kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus v/juridisk avdeling, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen skal sendes Råde kommune, Skråtorpveien 2 a, 1640 Råde, eller på epost til postmottak@rade.kommune.no.

Klagefrist Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom frem, jf. Forvaltningsloven § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, kan Råde kommune se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget fristen, men da må man oppgi årsaken til dette, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 31.

Klagens innhold Klagen må inneholde følgende, jf. forvaltningsloven § 32:

- hvilket vedtak det klages over
- den eller de endringer som ønskes
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

I tillegg bør man nevne de grunner klagen støtter seg til. Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om det er klageadgang på et vedtak, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Førsteinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ, kan beslutte at vedtak likevel ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Man kan søke om å få utsatt gjennomføringen av et vedtak til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning av klagen), jf. forvaltningsloven § 42. Begrunnet søknad sendes til den etaten som er førsteinstans for vedtaket. En avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har en part rett til å se dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Parten må i tilfelle ta kontakt med Råde kommune. Man vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken En part kan kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket, har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Klageinstansen eller partens advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Klage til sivilombudsmannen Hvis man mener å ha vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan man klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Den ultimate godfølelsen er når Geir

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skogveien 17C, 1640 Råde. Gnr. 53, bnr. 431, andelsnr. 10, org.nummer 928861554 i Skråtorp hageby borettslag, oppdragsnr.: 109240055
Megler: Geir Inge Rangøy Johannesen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannesen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Geir Inge Rangøy Johannesen
Eiendomsmegler
90 29 97 97
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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