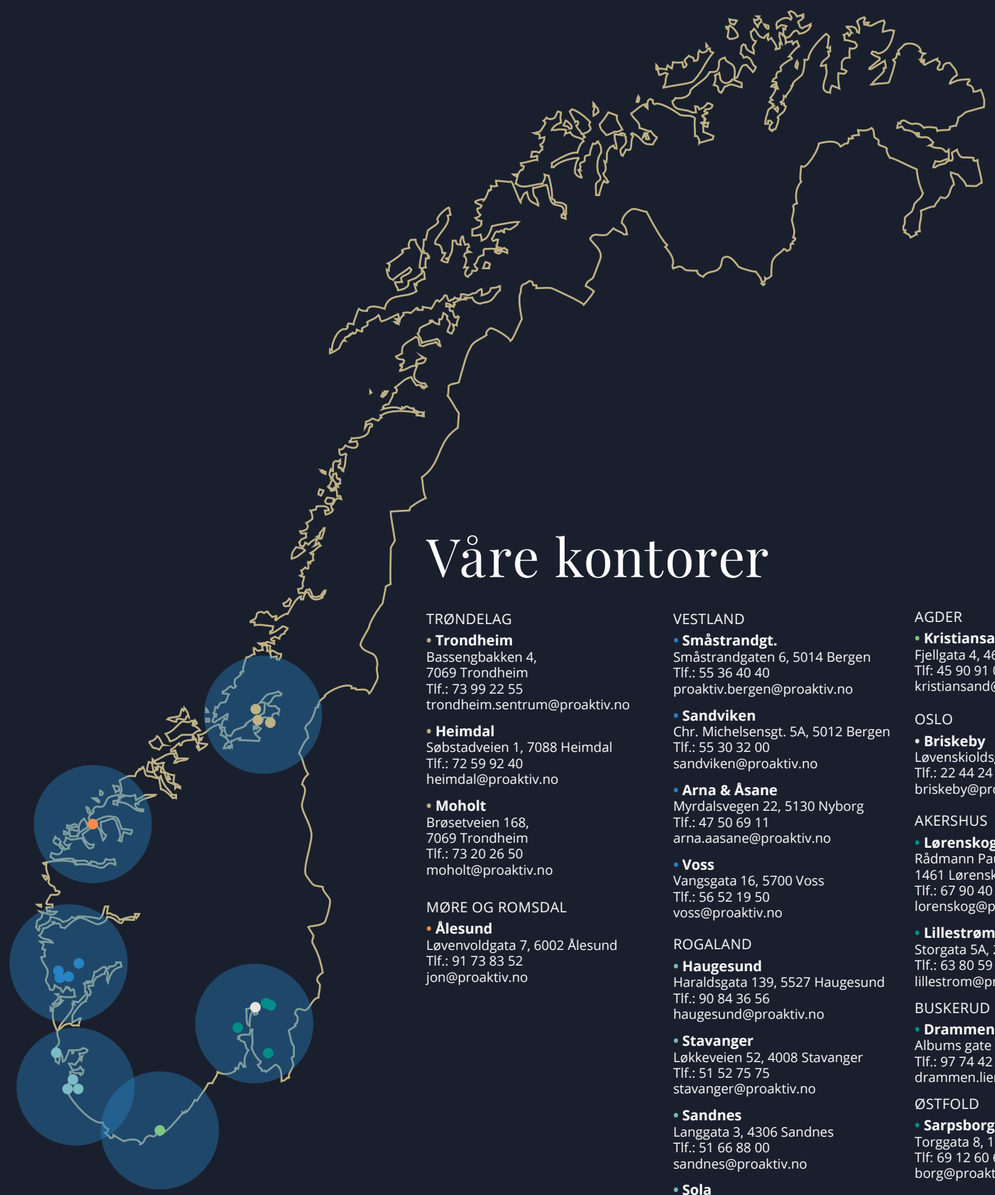
PROAKTIV

Delikat leilighet i 2. etasje

God planløsning - Vestvendt veranda - Carport - Rolig

FROMHOLTSTUNET 4E



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
  Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
  Tlf.: 47 50 69 11
  arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
  Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
  Tlf.: 22 44 24 00
  briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

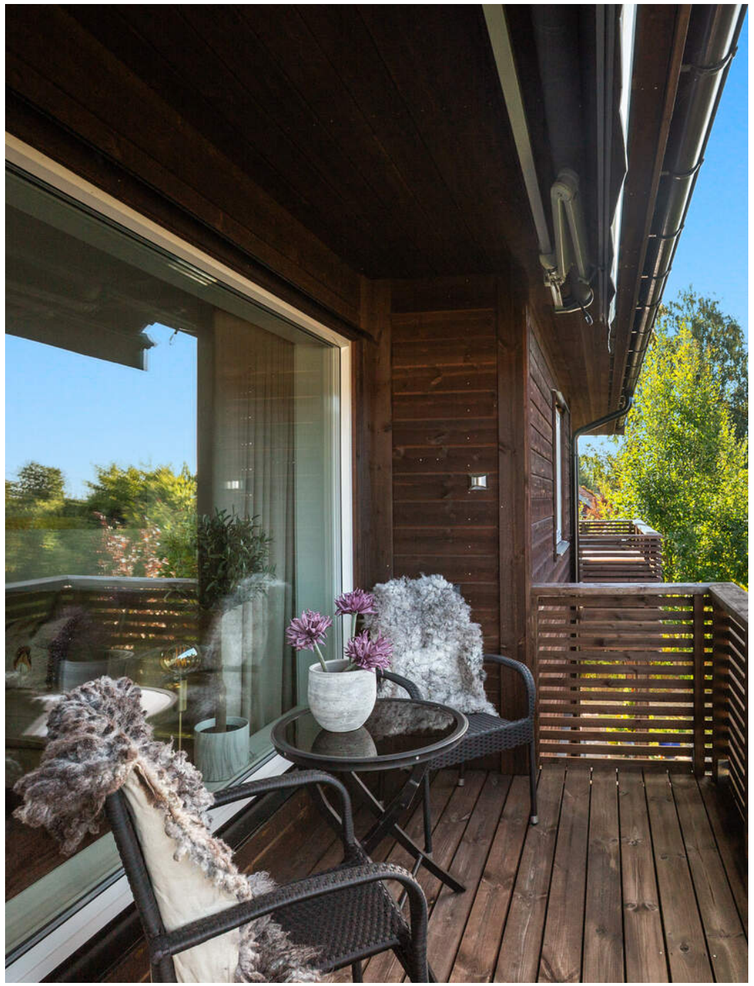
- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

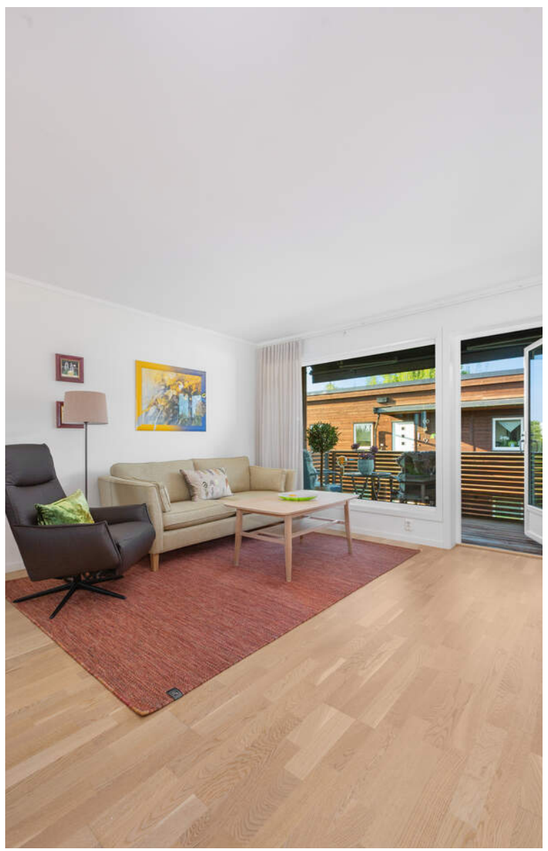
- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no



SANDBAKKEN

Delikat leilighet i 2. etasje - God planløsning - Vestvendt veranda - Carport - Rolig boområde

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Fromholtstunet 4E, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1028, bnr. 6, snr. 13 i Fromholttunet AS

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 83.740,-

Totalpris: 2.873.740,-

Kommunale avgifter: 15.704,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 2/1

BRA: 59 m²

BRA-i: 53 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport. Det er tilgang til å montere en elbil-lader.

Tomt: 4530 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.926,-

Felleskostnader inkl.: tv/bredbånd, forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

20 Plantegninger

22 Kjerneinformasjon

27 Vedlegg

111 Budskjema

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen

Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene.
Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

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

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

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

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

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

SANDBAKKEN

Kommune: *Sarpsborg* / ***Område:*** *Sandbakken*

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 er beliggende på Sandbakken i et populært og etablert boligområde. Området er nært tilknyttet store og flotte friluftsområder.

Gangvei til både barne- og ungdomsskole, barnehage, nærbutikk, idrettsanlegg og kollektivtransport.

God bussforbindelse til Sarpsborg sentrum som ligger ca. 7 km unna. Her finner du alt av fasiliteter og flotte kulturtilbud.

Gang- og sykkelvei til Skjeberg og Høysand med flott badestrand, restauranter og mulighet for fiske.
Isesjø med sin vakre badestrand er også innen gangavstand fra leiligheten.

Området består av boligbebyggelse og er solrikt.

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandbakken Linje 12, 131, 633	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	12 min
Kiwi Borgenhaugen PostNord	4 min 2.7 km

VARER/TJENESTER

Storbyen	14 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	5 min

SPORT

Sandbakken skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 0.5 km
Sandbakken kunstgressbane Fotball	8 min 0.7 km
Spenst Skjebergsenteret	5 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

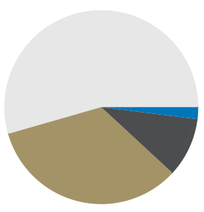
Stedet du bor blir en del av deg

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

Adkomst
Fra Sarpsborg: Følg Fv. 118 mot Skjeberg. Følg deretter Skjebergveien og ta av til venstre før KIWI Sandbakken inn på Bodals vei.
Ta så 1. avkjøring inn til høyre følg veien i ca. 120 meter og Fromholtstunet ligger da på høyre side.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1...	6 min
629 elever, 34 klasser	0.5 km
Borgen barneskole (1-7 kl.)	5 min
333 elever, 23 klasser	2.5 km
Borg videregående skole	4 min
680 elever, 44 klasser	2.5 km
St. Olav videregående skole	15 min
860 elever, 42 klasser	6.9 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år)	6 min
96 barn	0.6 km
Fosbyløkka barnehage (1-5 år)	14 min
43 barn	1.3 km
Tveterhytta barnehage (0-5 år)	21 min
27 barn	1.9 km

VELKOMMEN TIL FROMHOLTSTUNET 4E

Vi starter utendørs...

Parkering
Carport. Det er tilgang til å montere en elbil-lader.

Tomtestørrelse
4 530 m²

Beskrivelse av tomt
Hele tomten er fellesarealer for sameiet. Området er pent opparbeidet med asfalterte gangveier og gårdsplass, samt tilsådd gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten er fra 2018.

Ytterveggene har en bindingsverkskonstruksjon med bordkledning fra byggeåret.

Taket er et pulttak med papptekking fra byggetiden. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Takrenner og nedløp er av metall.

Etasjeskillet er sannsynligvis utført som et trebjelkelag.

Vinduene er trevinduer med 3-lags glass. Det er en malt hovedytterdør og en balkongdør i treverk.

Verandaen er oppført med impregnert materiale.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Eier opplyser at det av og til oppstår en sprekk ved taklisten i stuen, som forsvinner og kommer tilbake. Årsaken til dette er ukjent, og det er ikke utført tiltak.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er en mindre sprekk i flisen på veggen der dusjdøren er montert.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Moderne innbygde sisterner skal vanligvis være montert i en vanntett kasse eller med membran/pose for å hindre lekkasjer i konstruksjonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Bygningssakskyndig
Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Mandag, 24. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2018.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Beskrivelse: Sprukket flis

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Beskrivelse: Det er innsatt ny rotormotor og lagervifte i 2026.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Enøksystemer as, 2026
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2026.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Se som over

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja
Beskrivelse: Ved himlingslist i stuen mot kjøkken blir det en sprekk vinterstid som blir borte sommerstid
Det er en liten ripe på innsiden i vinduet på stuen.

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Gang, kjøkken, stue, bad, bod/teknisk rom og soverom

Det medfølger også en utvendig bod i carporten.

Areal
Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 59 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 6 kvm

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

Standard
Velkommen til en lys og innbydende leilighet med en god og praktisk planløsning. Store vinduer sørger for godt med naturlig lys og skaper en luftig og hyggelig atmosfære i boligen. Leiligheten har en fin beliggenhet i 2. etasje mot vest.

Vi kommer inn i en entre med mulighet til å henge av seg yttertøy.

Kjøkkenet er moderne og stilrent, med hvite, slette fronter og godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og komfyr følger med. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vindu ved kjøkkenbenken gjør at det kommer et godt naturlig lys inn i rommet.

Fra kjøkkenet er det åpen løsning inn mot en lys og hyggelig stue. Her er det fin plass til både spisebord og sofagruppe, og fra stuen er det direkte utgang til verandaen. Verandaen blir en naturlig forlengelse av stuen og er et flott sted å nyte lange sommerkvelder og kveldssolen.

Badet fremstår lyst og pent, med flislagte overflater, dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Leiligheten har ett romslig soverom med god oppbevaring.

Det er en praktisk bod/teknisk rom hvor det er mulighet for oppbevaring.

Til leiligheten følger carport med sportsbod i bakkant, som gir praktisk oppbevaring av blant annet sports- og fritidsutstyr.

Leiligheten har balansert ventilasjon og det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer.

Boligen har i hovedsak laminat og fliser på gulvene, malte plater og fliser på veggene, samt malte plater i himlingene.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

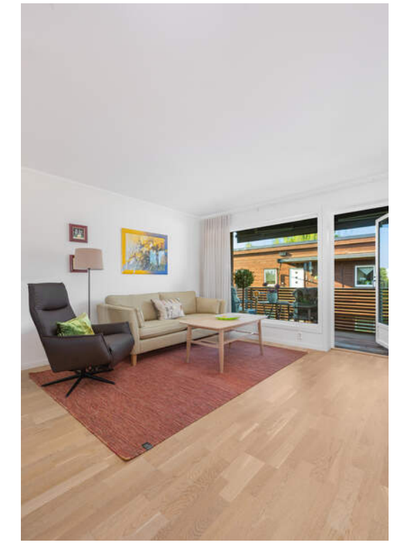
KJØKKEN

Kjøkkenet er moderne og stilrent, med hvite, slette fronter og godt med skap- og benkeplass.

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og komfyr følger med.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vindu ved kjøkkenbenken gjør at det kommer et godt naturlig lys inn i rommet.



STUE

Fra kjøkkenet er det åpen løsning inn mot en lys og hyggelig stue.

Her er det fin plass til både spisebord og sofagruppe, og fra stuen er det direkte utgang til verandaen.

Verandaen blir en naturlig forlengelse av stuen og er et flott sted å nyte lange sommerkvelder og kveldssolen.

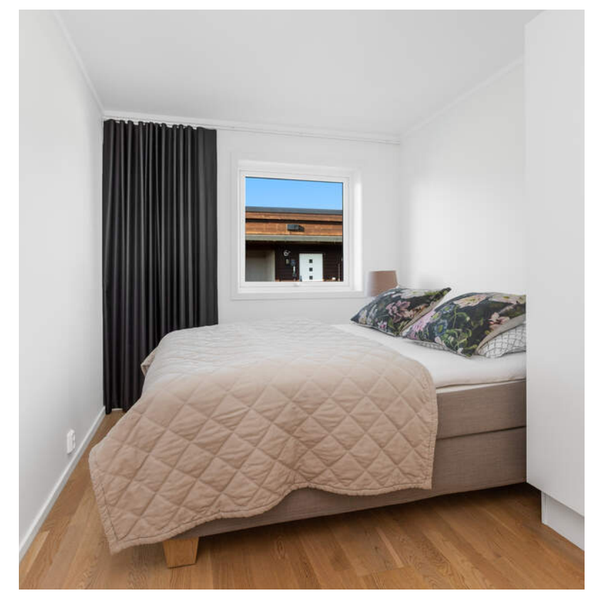
BAD

Badet fremstår lyst og pent, med flislagte overflater, dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap.

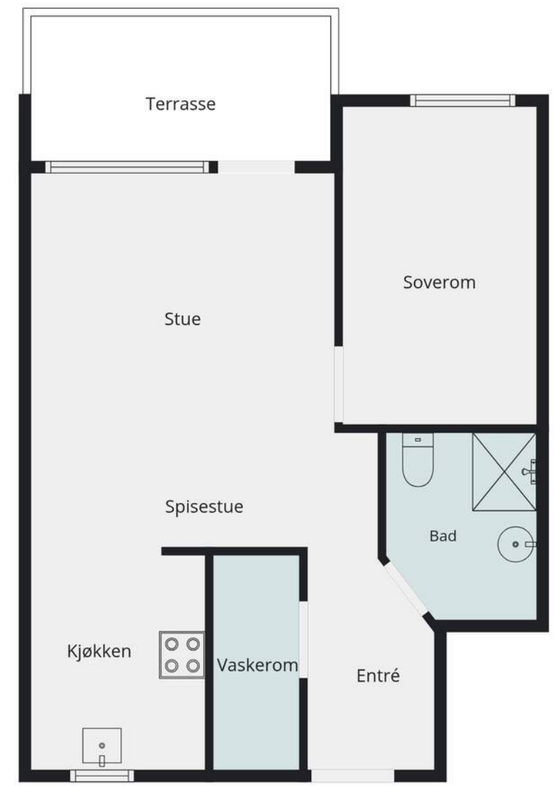
Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

SOVEROM

Leiligheten har ett romslig soverom med god oppbevaring.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 530 m²

Beskrivelse av tomt
Hele tomten er fellesarealer for sameiet. Området er pent opparbeidet med asfalterte gangveier og gårdsplass, samt tilsådd gressplen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om sameiet
Leiligheten er tilknyttet Fromholttunet AS.
Sameiet består av 20 leiligheter.

Leilighetens sameiebrøk er 66/1208.
Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Felleskostnader pr. mnd
1.926,-

Felleskostnader inkluderer
tv/bredbånd, forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har pt ingen lån

Andel fellesformue
37.339,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer87516354

Formuesverdi primær
739.800,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.959.200,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
15.704,- for 2026

Info eiendomssskatt
Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 4 111,- pr år.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader og kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for Fromholttunet boligprosjekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 14. september 2018

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

3105/1028/6/13:
18.12.1922 - Dokumentnr: 900239 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1028 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1956 - Dokumentnr: 301845 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1028 Bnr:32
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1028 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1977 - Dokumentnr: 309275 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1028 Bnr:49
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1028 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1982 - Dokumentnr: 306405 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:BYGNINGSLAGERET.
Fjerne midlertidig lagertilbygg uten utgift for Skjeberg kommune.
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1028 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2019 - Dokumentnr: 703887 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1028 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2017 - Dokumentnr: 1239128 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/1208

01.01.2020 - Dokumentnr: 1161908 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1028 Bnr:6 Snr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 211113 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1028 Bnr:6 Snr:13

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til boligformål iht. reguleringsplan Fromholttunet datert 10.11.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Mandag, 24. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 790 000,00 (Prisantydning)

_____
2 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
69 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
70 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
83 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
2 860 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 873 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Eier
Øyvind Antonsen

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Leilighet i 2 etasje
Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
SARPSBORG kommune
gnr. 1028, bnr. 6, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²

Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15333-2022 **Eiendomsverdi ref nr:** IT1723

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Gjerlaugsen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fra 2018 fremstår med normal standard og jevnt vedlikehold. Det er registrert enkelte mindre avvik typiske for alder, blant annet sprekk ved taklist i stue og en mindre sprekk i flis ved dusjdør. Badet har membran fra byggetiden, men innebygd sisterne mangler drenering. Etasjeskiller har mindre avvik innenfor normalt nivå. Hulltaking mot bad viser normale forhold og lav fukt. Tekniske installasjoner rør og balansert ventilasjon og varmtvannsbereder vurderes som i orden. Radondokumentasjon mangler og måling anbefales.
Leiligheten fremstår samlet sett med god teknisk tilstand.
Moderat TG. 2

Leilighet i 2 etasje - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Det er pulttak med papptekking fra byggetiden.
Takrenner og nedløp er av metall.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og bordkledning fra byggeår .
Det er trevinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk.
Verandaen er oppført med impregnert materiale.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene består av veggplater, og himlingene er utført med malte plater.
Etasjeskillet er sannsynligvis utført som trebjelkelag.
Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggetiden med fliser på vegger og gulv.
Sanitærutstyret er servant med skapinnredning, åpen dusj med glassdør.
Veggklosett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fabrikklakkert fronter
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er balansert ventilasjon.

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer.

Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 2 etasje

- Det foreligger ikke tegninger

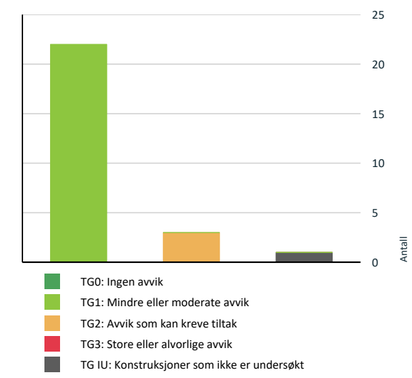
Det er kun fremlagt salgsprospekt tegninger. Kommunens stemplede og godkjente byggesaks tegninger er ikke fremvist, og vurderingen er derfor basert på prospektets tegninger, som synes å stemme med dagens bruk.

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2 etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2 ETASJE

Byggeår
2018

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det utvendige vedlikeholdet og bygningsmessige forhold utvendig er ikke vurdert av takstmannen, da dette omfattes av sameiets fellesarealer og ansvarsområde.
Sameiet/ borettslag har ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning av utvendige bygningsdeler, og dekker i hovedsak kostnader knyttet til fremtidige oppgraderinger og utskiftninger utvendig.
Den enkelte seksjonseier har normalt vedlikeholdsansvar for egne vinduer, ytterdører samt balkonger og terrasser.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Det er pulttak med papptekking fra byggetiden.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er en lukket takkonstruksjon som ikke har vært mulig å besiktige.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og bordkledning fra byggeår .

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer med 3-lags glass.
Det er en mindre ripe på stuevinduet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Verandaen er oppført med impregnert materiale.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og flis.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene består av veggplater, og himlingene er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

• Eier opplyser at det av og til oppstår en sprekk ved taklisten i stuen, som forsvinner og kommer tilbake. Årsaken til dette er ukjent, og det er ikke utført tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken nærmere, for eksempel ved å engasjere fagperson /styre for vurdering. Konsekvensen av å ikke utbedre eller avklare årsaken kan være at det oppstår ytterligere skader på overflater eller underliggende konstruksjon, samt redusert estetisk kvalitet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er sannsynligvis utført som trebjelkelag.
Det er målt avvik i etasjeskillet på ca. 10 mm i stue i 2. etasje og ca. 10 mm i gangen. Det er ikke flyttet på møbler eller lignende under inspeksjonen. Det er utført stikkprøver i de tilgjengelige områdene, hovedsakelig i åpne gulvflater i de nevnte rommene.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger tidligere i leiligheten. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg. Dette bygget er oppført rundt 2018.

Innhent dokumentasjon om mulig. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre en ny radonmåling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte glatte innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier har opplyst at det ikke er problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Teknisk rom har belegg og malte vegger. Det er sluk i gulvet, og gulvet er tilnærmet plant.
Det er oppkant på belegget i døråpningen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggetiden med fliser på vegger og gulv.
Sanitærutstyret er servant med skapinnredning, åpen dusj med glassdør.
Veggklosett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Våtrommet er utført med membran og fliser av Østfold Mur og Flis AS.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med flis på vegg og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er en mindre sprekk i flisen på veggen der dusjdøren er montert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre sprekken i flisen for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Skaden bør utbedres av fagperson for å sikre at tettheten i våtsonen opprettholdes.

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 25 mm fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1 for påstrykningsmembran/smøremembran.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne.
Moderne innbygde sisterner skal vanligvis være montert i en vanntett kasse eller med membran/pose for å hindre lekkasjer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere drensspalte eller lekkasjevarsler.

Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør etableres drenering eller annen løsning som sikrer at eventuell lekkasje fra innebygd sisterne blir synlig og ikke fører til skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende drenering er økt risiko for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt fra soverommet og inn mot badet.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men gir en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.
Det er målt med Protimeter MMS, og målt vektprosent i tre til en fuktighet var 8 % på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

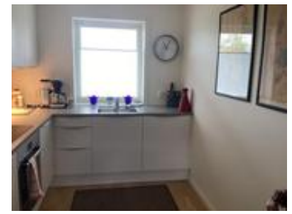
Beskrivelse

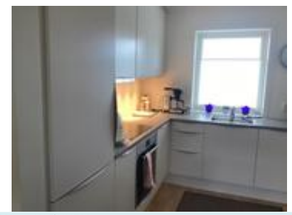
Kjøkkeninnredning med fabrikklakkert fronter
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Eier opplyser at det er byttet rotovifte og lager i 2026.
Det er utført kanalerens.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer.
Anlegget er fra byggetiden.
Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet.
Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

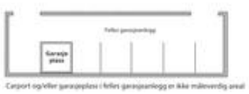
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Arealer

Leilighet i 2 etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	53	6		59	6
SUM	**53**	**6**			**6**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom, soverom	Bod i carporten	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er kun fremlagt salgsprospekt⁄tegninger. Kommunens stemplede og godkjente byggesaks tegninger er ikke fremvist, og vurderingen er derfor basert på prospektets tegninger, som synes å stemme med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. rep av balansert ventilasjon og rens av kanaler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.8.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Øyvind Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3105 SARPSBORG	1028	6		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fromholtstunet 4 E

Hjemmelshaver
Antonsen Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Klavestadhaugen,
Det er gangavstand til skoler, barnehager, postkontor, butikker og til off. kommunikasjon
til Sarpsborg sentrum. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 10 minutter
Flotte turområder med gangavstand til Isesjø.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate, mindre deler er privat veg i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat med gressplen og beplanting.
Det er lekeplass og fint ute område.
Den er barnevennlig og solrik fra morgen til kveld

Parkering og bod

Det følger med carport og en utvendig bod.
Det er tilgang til å montere en elbil-lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier har minnepenn inneholder opplysninger om leiligheten			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fromholtstunet 4 E, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1028 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknikske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Meglerhuset Borg AS

Gjensidige

Egenerklæring

Fromholtstunet 4E, 1743 KLAVESTADHAUGEN

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fromholtstunet 4E	Fromholtstunet 4E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

september 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

8 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Antonsen, Øyvind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprukket flis

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det er innsatt ny rotormotor og lagervifte i 2026.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se som over

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Enøksystemer as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ved himlingslist i stuen mot kjøkken blir det en sprekk vinterstid som blir borte sommerstid
Det er en liten ripe på innsiden i vinduet på stuen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24023960

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øyvind Antonsen	2026-08-24

Identification

Øyvind Antonsen

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1028	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Fromholtstunet 4E, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 782,25 kr
Eiendomsskatt	4 111,00 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	2 929,43 kr
Sum	**14 932,68 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	3 420,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	11.5 m3	26.94	1/1	0 %	309,79 kr	309,77 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	11.5 m3	44.92	1/1	0 %	516,64 kr	516,64 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1142000 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 111,00 kr	3 083,25 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 327,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 295,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-11.5 m3	26.94	1/1	0 %	-309,79 kr	-309,77 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-11.5 m3	41.70	1/1	0 %	-516,64 kr	-516,65 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	24 m3	24.32	1/1	0 %	583,74 kr	437,80 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	24 m3	46.66	1/1	0 %	1 119,73 kr	839,80 kr
Forbruk vann i fjor	15%	11.5 m3	24.78	1/1	0 %	285,00 kr	284,99 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	11.5 m3	41.33	1/1	0 %	475,31 kr	475,31 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-11.5 m3	24.78	1/1	0 %	-285,00 kr	-284,99 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-11.5 m3	41.33	1/1	0 %	-475,31 kr	-475,32 kr
					Sum	**15 704,47 kr**	**11 778,34 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Sarpsborg kommune

SNEKKERTEAM AS
Skjebergveien 136
1743 KLAVESTADHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/00002-38	14.09.2018

Ferdigattest er gitt - Fromholttunet boligprosjekt - Gnr 1028 bnr 6 - Fromholtstunet 1A-D/2A-D/4A-F/6A-F - Snekkerteam AS

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 13.09.2018. Gjennomføringsplan datert 13.09.2018, versjonsnummer 7, legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Ivar Idstad/saksbehandler – tlf. 456 01 704
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. 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. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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.

Kopi til: Fromholttunet AS, Skjebergveien 136, 1743 Klavestadhaugen..

www.sarpsborg.com
Org.nr: 958 801 363
Postadr: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadr: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Sarpsborg rådhus: Glengatt. 38, 1707 Sarpsborg
tlf: 69 10 80 00 / faks: 69 15 00 13 / e-post: postmottak@sarpsborg.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe Dato utkjørt: 25.08.26 Side 1 av 2

Boligsameiet Fromholttunet		**Vår ref.:**	438/13
Fromholtstunet 4 E		**Type:**	Eierseksjonssameie
1743 KLAVESTADHAUGEN		**Eiere:**	Øyvind Antonsen
Organisasjonsnr:	919 984 317	**Seksjonsnr:**	13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	**1 926**	
Felleskostnader:	Felleskostnader	1 926

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	3 625
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	74 085

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Ole Petter Hovdum
Adresse:	Fromholtstunet 1 D
Postnr/-sted:	1743 KLAVESTADHAUGEN
Telefon:	Mob.: 90794746
E-post:	olhovdum@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 625	Andre inntekter:	1 587
Annen formue:	37 339	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017		
Gårds/bruksnr:	1028/6 - seksjon:13		
Bygningstype:	Seksmannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4530

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87516354

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Ingen forkjøpsrett		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe Dato utkjørt: 25.08.26 Side 2 av 2

Boligsameiet Fromholttunet	**Vår ref.:**	438/13
Fromholtstunet 4 E	**Type:**	Eierseksjonssameie
1743 KLAVESTADHAUGEN	**Eiere:**	Øyvind Antonsen

Organisasjonsnr: 919 984 317

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Vedtekter for Boligsameiet Fromholttunet

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Fromholttunet,
(org. nr. 919 984 317)

Nytt punkt 3-3 (1) vedtatt på årsmøte 11.06.2021.
Nytt punkt 4-5 (3) vedtatt på årsmøte 19.05.2022

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Fromholttunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7. november 2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1028, bnr. 6 i Sarpsborg kommune.

Hoveddel, eventuell tilleggsdel og sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesareal, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Ordene bruksenhet og seksjon har samme innhold i disse vedtektene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-3 Endring av bygning eller tomt
(1) Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne søknad om varmepumper. Vilkår og søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. For øvrig gjelder vilkårene i punkt 3-1 (5).

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 20 carporter. Disse ligger som tilleggsareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Carportene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Carport som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av carportene krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av carportene fordeles mellom seksjonseierne som disponerer carporter etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Det er ikke tillatt å benytte stikk kontakt i garasjen til oppvarming, lading av el-bil eller på annen måte langvarig benytte ressursene som dekkes av felleskostnadene.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Kostnader til fellesstrøm, forretningsførsel, revisjon, drift og vedlikehold og oppgradering av utvendig fellesareal, kabel TV (grunnpakke) og bredbånd (grunnpakke) skal fordeles med like deler på bruksenhetene. Seksjonene 9-20 blir belastet kr. 100,- ekstra for fellesstrøm til carportanlegg.

(4) Kostnader til drift, vedlikehold og oppgradering av carportanlegget, skal fordeles mellom bruksenhetene som disponerer disse.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Boligsameiet Fromholttunet

Innkalling til ordinært årsmøte

Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 17:00

Sted: SOBBL`lokaler i St.Mariesgt 112, Møterom styre

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Ingen innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

05.03.2026

Hilsen styret i Boligsameiet Fromholttunet

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/ medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ole Petter Hovdum
Styremedlem, Johannes Hagen Karlsen
Styremedlem, Tobias Mathisen
Varamedlem, Kjell Ivar Paulsen
Varamedlem, Andrea Tharaldsen Huth

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Hovdum, Ole Petter er på valg

Forslag til vedtak: Gjenvalg

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Karlsen, Johannes Hagen og Tobias Mathisen er på valg

Forslag til vedtak: Gjenvalg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Andrea Tharaldsen Huth og Kjell Ivar Paulsen er på valg.

Forslag til vedtak: Gjenvalg

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styret er valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret fortsetter som valgkomite.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2026 i Boligsameiet Fromholttunet.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2026

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Boligsameiet Fromholttunet for 2025

Boligsameiet Fromholttunet, org.nr. 919984317 er et eierseksjonssameie som består av 20 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ole Petter Hovdum, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tobias Mathisen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Johannes Hagen Karlsen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Andrea Tharaldsen Huth, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kjell Ivar Paulsen, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Dugnad 10.mai. Det ble raket, klippet, luket og høytrykkvasket inngangspartier.

Innstalert struktur for el.bil lading på adressene 1 og 2, 8 enheter. Arb. utført av Melektro Klavestadhaugen. Kostnad kr. 81.065,- eks. mva.

PCV ventilasjonsrens alle leiligheter, 20 stk. Arb. utført av TT-Tenikk AS Serwent. Kostnad kr. 42.500,- eks mva.

Bygget om lekeplass. Arb. utført av JY Hansen hageanlegg. Kostnad kr. 27.890,- eks. mva.

Vanlig vintervedlikehold. Måking, strøing og vårrengjøring. Arb. utført av JY Hansen hageanlegg. Kostnad kr. 29.900,- eks. mva.

Plenklipp. Arb. utført av fam. Ellingsen. Kostnad kr. 29.558,-

Kontroll av varmtvannsbereder. Styret organiserte kontroll. 11 stk. kontrollert. Kostnad betalt av sameier.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styre har kontinuerlig søkelys på vedlikehold av bygninger og uteareal.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styre vurderer fremtidig vask og beising av yttervegger.

Helse, miljø og sikkerhet

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2026

Resultatregnskap for Boligsameiet Fromholttunet

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader drift		472 224	410 592	472 200	472 200
Andre innkrevde kostnader		10 800	10 800	10 800	10 800
Andre inntekter	1	20 660	16 319	0	20 000
Sum Inntekter		**503 684**	**437 711**	**483 000**	**503 000**
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	22 400	22 400	23 300	22 400
Styrehonorar	3	22 000	20 000	22 000	25 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		6 260	5 978	6 500	6 600
Revisjonshonorar	4	4 375	4 125	4 300	4 500
Forretningsførerhonorar		56 844	55 098	56 800	58 600
Drift og vedlikehold	5	229 277	113 619	65 000	110 000
TV/bredbånd		114 965	111 205	115 600	118 600
Forsikringer		68 301	62 338	72 900	77 800
Kommunale avgfter		-84 081	25 220	20 500	10 000
Kostnader strøm, energi		24 498	19 598	20 800	24 300
Andre driftskostnader	6	7 959	10 751	13 900	10 200
Sum driftskostnader		**472 798**	**450 331**	**421 600**	**468 000**
Driftsresultat		**30 886**	**-12 620**	**61 400**	**35 000**
FINANS					
Utbytte Gjensidige		6 670	6 256	0	0
Renteinntekter		25 745	39 274	0	0
Sum finansielle poster		**32 415**	**45 530**	**0**	**0**
Resultat		**63 301**	**32 910**	**61 400**	**35 000**
Overført til/fra opptjent egenkapital		63 301	32 910	0	0

Lag nr:438. Boligsameiet Fromholttunet Org.nr. 919 984 317

Balanse for Boligsameiet Fromholttunet

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		2 291	0
Andre fordringer	7	102 663	97 042
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		657 955	600 159
Sum omløpsmidler		**762 909**	**697 201**
SUM EIENDELER		**762 909**	**697 201**

Lag nr: 438. Boligsameiet Fromholttunet Org. nr. 919 984 317

Balanse for Boligsameiet Fromholttunet

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		688 823	625 522
Sum egenkapital	**8**	**688 823**	**625 522**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 730
Leverandørgjeld		71 348	67 211
Skyldig off. myndigheter		338	338
Annen kortsiktig gjeld	9	2 400	2 400
Sum kortsiktig gjeld		**74 086**	**71 680**
Sum gjeld		**74 086**	**71 680**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**762 909**	**697 201**

Boligsameiet Fromholttunet

Sted:_____, dato:_____

Ole Petter Hovdum	Johannes Hagen Karlsen	Tobias Mathisen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Lag nr: 438. Boligsameiet Fromholttunet Org. nr. 919 984 317

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Årsregnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag på lån.

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**625 522**	**592 612**
Endring disponible midler		
Årets resultat	63 301	32 910
Årets endring av disponible midler	**63 301**	**32 910**
Disponible midler	**688 823**	**625 522**

Omløpsmidler	762 909	697 201
Kortsiktig gjeld	-74 086	-71 680
Disponible midler	**688 823**	**625 522**

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	20 660	16 319
Sum	**20 660**	**16 319**

Posten gjelder inntekter fra el-bil lading.

Noter

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	20 000	20 000
5092 Feriepenger	2 400	2 400
Sum	**22 400**	**22 400**

Boligsameiet har ingen faste ansatte. Lønn utbetales etter timelister og avtale plenklipping. Antall årsverk: 0,1. Boligsameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Våren 2025 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2024/2025. Styrets honorar ble utbetalt i 2025.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	53 125	0
6603 Vedlikehold uteområde	74 820	113 619
6612 Kostnader garasjer	101 332	0
Sum	**229 277**	**113 619**

Vedlikehold bygning omfatter ventilasjonsrens av 20 leiligheter.
Vedlikehold uteområdet: Løpende fast vedlikehold brøyteavtale, strøing og vårfeiing. I tillegg har det blitt laget ny plen på lekeplass og plantet blomster på vollen.
Kostnader garasjer:Infrastuktur til el-bil lading.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	750	4 750
6500 Verktøy og redskap	0	488
6550 Driftsmateriell	438	0
6800 Kontorrekvisita	140	0
6821 Kopieringskostnader	780	599
7400 Kontingent	946	950
7710 Årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 675	1 631
7771 Diverse purregebyr og renter	-22	-5
7790 Andre driftskostnader	1 377	463
Sum	**7 959**	**10 751**

Konto 7790: Servering på styremøter og SMS i portalen.

Noter

Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	102 663	97 042
Sum	**102 663**	**97 042**

Note 8 - Endring egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	625 522	592 612
Årets resultat	63 301	32 910
Egenkapital 31.12.	**688 823**	**625 522**

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	2 400	2 400
Sum	**2 400**	**2 400**

Lag nr: 438 Boligsameiet Fromholttunet

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Fromholttunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Fromholttunet

Styreleder	Ole Petter Hovdum (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Johannes Hagen Karlsen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Tobias Mathisen (sign.)	03.03.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Boligsameiet Fromholttunet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Fromholttunet som viser et overskudd på kr 63 301. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 3. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Fromholttunet onsdag 25.03.2026 kl. 17:00 - SOBBL`lokaler i St.Mariesgt 112, Møterom styre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:Kirsti Rydning

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Kirsti Rydning

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Antall sameiere: 10
Antall fullmakter:0
Antall stemmer: 10

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 4
Fra SOBBL: Kirsti Rydning

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Mariann Hansen og Snorre Wallentin

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

4. Ingen innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

Forrige år var det kr 22 000,- til intern fordeling i styret
Forslag: Kr 25 000 til intern fordeling

Vedtak:
Vedtak: Kr25 000 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Hovdum, Ole Petter er på valg

Styrets forslag: Gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Ole Petter Hovdum

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Karlsen, Johannes Hagen og Tobias Mathisen er på valg

Styrets forslag: Gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Johannes Hagen Karlsen og Tobiaas Mathisen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Andrea Tharaldsen Huth og Kjell Ivar Paulsen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg

Andre forsalg: Oda Skarning Olsen

Vedtak:
Valgt ble: Oda Skarning Olsen og Kjell Ivar Paulsen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styret er valgkomite.

Vedtak:
Styret fortsetter som valgkomite.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Vedlegg

Protokoll for Boligsameiet Fromholttunet

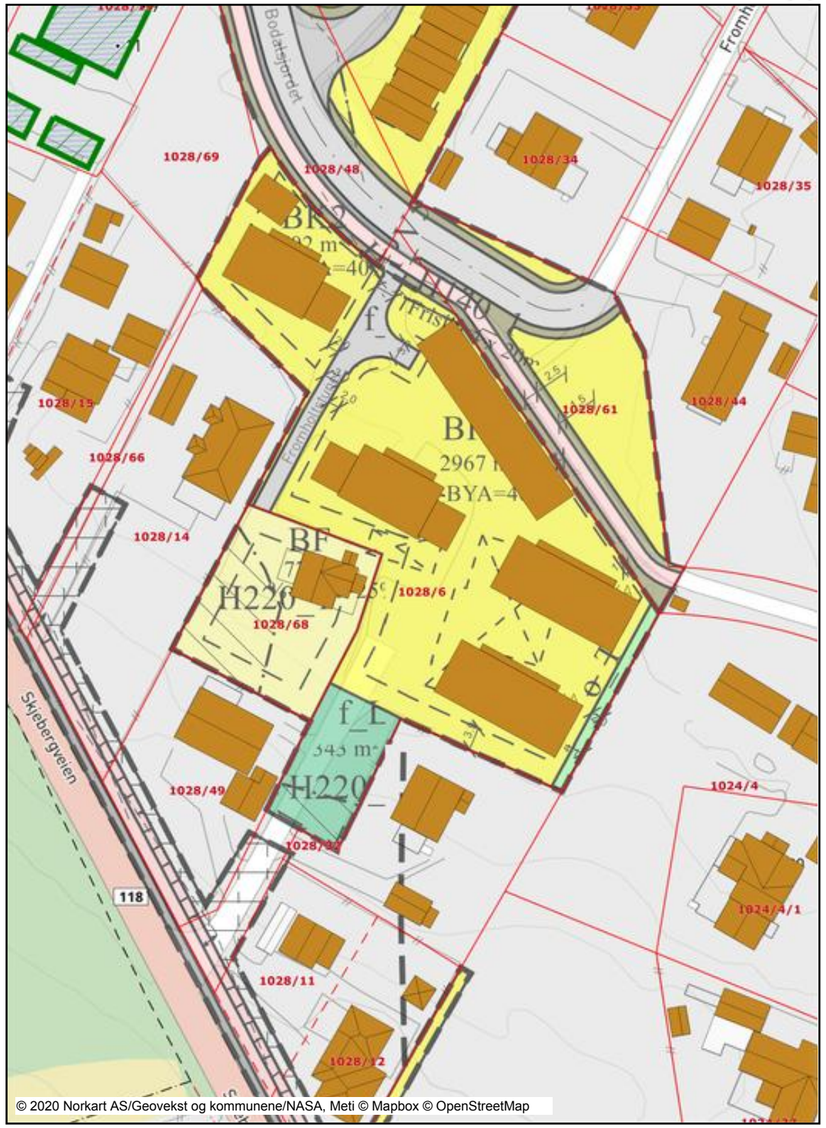
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Rydning (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Kirsti Rydning (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Snorre Wallentin (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Mariann Hansen (sign.)	25.03.2026

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.05.2020 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Grav- og urnelund
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Institusjon
- Idrett
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Landbruksformål
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsteig
- Eiendomsgr 30 cm eller bedre
- Eiendomsgr 30 cm til 2 m
- Eiendomsgr 2 m eller dårligere
- Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
- Eiendomsgrense fiktiv

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg. kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru
- Annen næring
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus

Ledningsnett VA
- tiltak etter §PBL
- omriss for tiltak

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Fromholttunet

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.11.2016

Datert: 09.09.2016

Planen er utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter AS

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i et tidligere næringsområde.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Lekeplass (f L)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Veg (f V)

2.3 Grønnstruktur Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3:

- Turvei (o T)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Lekeplass (f L) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nye bygninger innenfor planområdene BK1 og BK2.

3.2 Ny samleveg mot Bodalsvei og interne vegsystem (0 V1 og 2 i vedtatt plan for Bodalsjordet, Plan ID 27034, vedtatt 19.03.2015) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nye bygninger innen planområdet.

3.3 Nødvendige støydempende tiltak skal opparbeides før det gis brukstillatelse for nye bygninger innen planområdet.

3.4 VA-ledning som går diagonalt over BK2 skal være flyttet før det gis igangsettingstillatelse innenfor området BK2.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

4.2 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal alle tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming så langt det er mulig. Dette skal sikre at bebyggelsen og uteoppholdsarealene kan benyttes på en likestilt måte av alle Jfr. Byggeteknisk forskrift – TEK10

4.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides minimum 100 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet for felles bruk. Både arealer innen «BK 1-2» og «f L» kan inngå i MUA. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold og skal ligge adskilt fra trafikkarealene. Arealer med en støybelastning over 55 L_{den} dBA inngår ikke som MUA.

4.3 Støy

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdiene for støy er overskredet, skal det gjennomføres støymålinger/supplerende beregninger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jfr. tabell 3 i jf. T-1442/2012. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Det skal etableres støyskjerming mot lekeplass.

4.4 Klimatilpassing.

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt eller ledes bort i eget avløp, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne skal blant annet vise:
   - Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
   - Lekeplasser med lekeapparater, beplantning og underlag.
   - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
   - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
   - Trafikkforhold med kjørearealer, gangarealer, parkering for bil og sykkel, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m.
   - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
   - Plassering av støyskjerming.
   - Plassering av eventuell nettstasjon

b) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

c) Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

5.2 Boligbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse (BF)

a) Innen «BF» kan det oppføres en frittliggende enebolig i 2 etasjer. Utnyttelsesgrad framgår av plankartet.

b) Makismal mønehøyde på bolighus er 8,5 m og gesimshøyde 5,5 m. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

c) Carport/ garasje/ bod skal tilpasses husets detaljering og materialbruk og ha maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m

d) Hver enkelt bygning innenfor området kan ha forskjellig detaljering, men det bør bestrebes et enhetlig preg på bygningene innenfor samme område.

e) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum 0,8 P-plass pr. boenhet. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 7.

f) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser i nærheten av inngangspartiet. Minimum 25% av sykkelparkering skal være under tak og ha mulighet for å låse fast syklene, Jf. § 12-7, 1 ledd nr 7.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2).

a) I feltene BK1-2 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Underordnede bygninger, som f. eks. carport og boder kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn en meter fra formålsgrensen, Jf. § 12-7, 1 ledd nr 2.

b) Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

c) Innenfor BK1-2 skal det legges vekt på en helhetlig arkitektonisk utforming.

d) Carport/ garasje/ bod skal tilpasses husenes detaljering og materialbruk. Maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m.

e) Parkeringsareal inngår i BYA og dimensjoneres etter normkrav: minimum 0,8 P-plass pr. boenhet. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 7.

f) Parkeringsareal dimensjoneres etter normkrav: 2 sykler pr. boenhet, Jf. § 12-7, 1 ledd nr 7. Overbygde sykkelparkeringer trafokiosk, og lignende skal regnes med i BYA om det er åpent overbygd areal og dersom areal stikker ut mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen.

g) Det skal opparbeides felles anlegg for renovasjon for BF, BK1 og BK2 innen felt BK2. Anlegget skal benyttes som felles oppstillingsplass for avfallsbeholder/container/nedgravd container. Beholderne skal bygges inn med tak og sidevegger. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1. Utforming av avfallsinnhegningen skal utføres på en enkel, lite dominerende måte og opparbeides med et fast og stabilt dekke. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Renovasjonsanlegget kan bygges sammen med tilstøtende bebyggelse, som f. eks. carport eller boder. Hentestedet skal etableres innenfor tre meter fra vegen «f V», Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

h) Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense, utenfor regulerte byggegrenser og inngår ikke i tillatt utnyttelsesgrad. Byggegrense rundt nettstasjon er fem meter. Det skal tilrettelegges for fri adkomst til nettstasjonen.

5.4 Lekeplasser (f L)

a) Innenfor lekeareal (f L) opparbeides felles lekeplass for BK1-2, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 14.

b) Lekeplassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

c) I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 3.

d) Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 4.

e) Plasseringen av innregulert støyskjerm innen «f L» er fleksibel innen planformålet.

6 GRØNNSTRUKTUR

Innenfor turveien «o T» skal det tilrettelegges en enkel sti som fører frem til Skjebergveien. o T skal være offentlig, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 14.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Vei (f V)

Kjørevei f V er felles adkomst for alle boliger innen planområdet. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a) Innenfor frisiktsone H140_1-2 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

b) Innenfor hensynssone H220 skal støyretningslinjen (T1442/2012) legges til grunn for utforming av boliger og uteoppholdsarealer.

c) Ved rammesøknad skal det det foreligge dokumentasjon som viser at trafikkstøy lar seg avbøte.

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Løpenummer for forretning: 602217960
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr.	Navn	Bruksenhet	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE		Postboks 237, 1702 SARPSBORG
813693402	FROMHOLTTUNET AS		Postboks 19, 1742 KLAVESTADHAUGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	1028	6

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	1028	6	0	1	63 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	2	53 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	3	63 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	4	53 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	5	63 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	6	69 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	7	63 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	8	53 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	9	63 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	10	53 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	11	66 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	12	63 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	13	53 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	14	66 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	15	63 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	16	53 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	17	66 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	18	63 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokumentnr: 1239128 Tinglyst: 07.11.2017
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

07.11.2017 11.03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	1028	6	0	19	53 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1028	6	0	20	66 / 1208	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

07.11.2017 11.03

Side 2 av 2

Vedlegg

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent: 0105 Sarpsborg - Sarpsborg kommune	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Postboks 237	
Postnr.: 1702 Poststed: Sarpsborg	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 874560642 Ref.nr:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0105	Sarpsborg kommune	1028	6		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
813 693 402	Fromholttunet AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	63	B	13	B	53	B	25				37				49			
2	B	53	B	14	B	66	B	26				38				50			
3	B	63	B	15	B	63	B	27				39				51			
4	B	53	B	16	B	53	B	28				40				52			
5	B	63	B	17	B	66	B	29				41				53			
6	B	69	B	18	B	63	B	30				42				54			
7	B	63	B	19	B	53	B	31				43				55			
8	B	53	B	20	B	66	B	32				44				56			
9	B	63	B	21				33				45				57			
10	B	53	B	22				34				46				58			
11	B	66	B	23				35				47				59			
12	B	63	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1208 = nevner: 1208

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

11/9-2017
Rett kopi/gjenpart bekreftes
Laila Bergh Andersen
Eiendomsmegler MNEF

Dato	Utstederens underskrift

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 1 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i elendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
X SARPSBORG 11/9-17	SVEIN MATHISEN Svein Mathisen PER WILLY MATHISEN	

11/9-2017
Rett kopi/gjenpart bekreftes
Laila Bergh Andersen
Eiendomsmegler MNEF

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
1028	6			Sarpsborg

Dato	Stempel og underskrift
1/11-2017	Sarpsborg kommune Enhet byggesak, [illegible]

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

STATENS KARTVERK

Dato	Utstederens underskrift

11/9-2017
Rett kopi/gjenpart bekreftes
Laila Bergh Andersen
Eiendomsmegler MNEF

Vedlegg

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0105	Sarpsborg kommune	1028	6		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-legg-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-legg-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-legg-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-legg-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-legg-areal
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: = nevner:

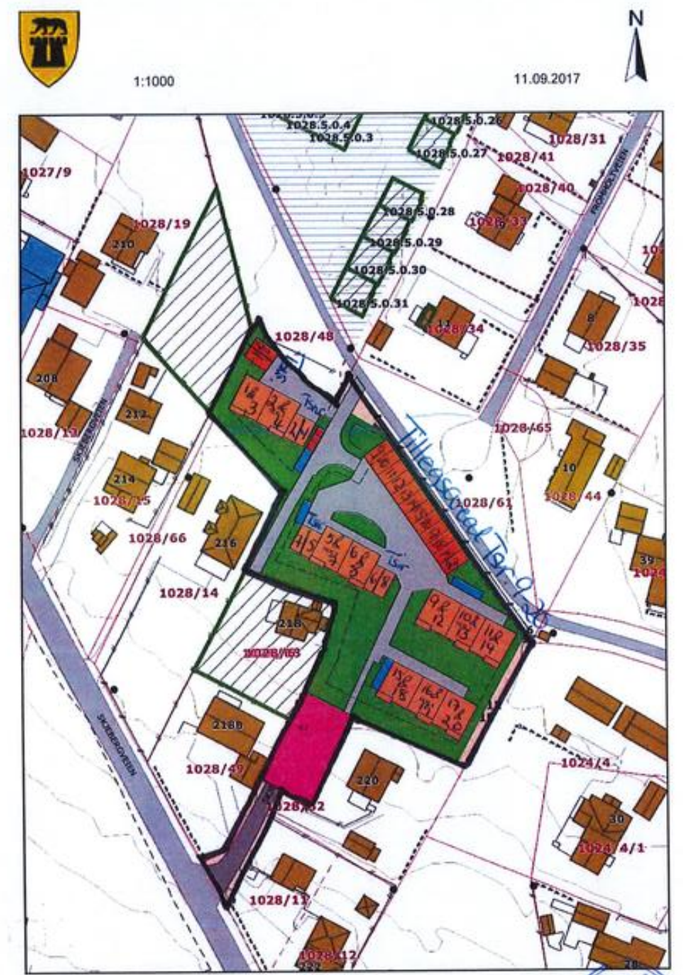
Dato | Utstederens underskrift

11/9-2017
Rett kopi/igjenpart bekreftes
Lena Bergh Andersen
Eiendomsmegler MNEF

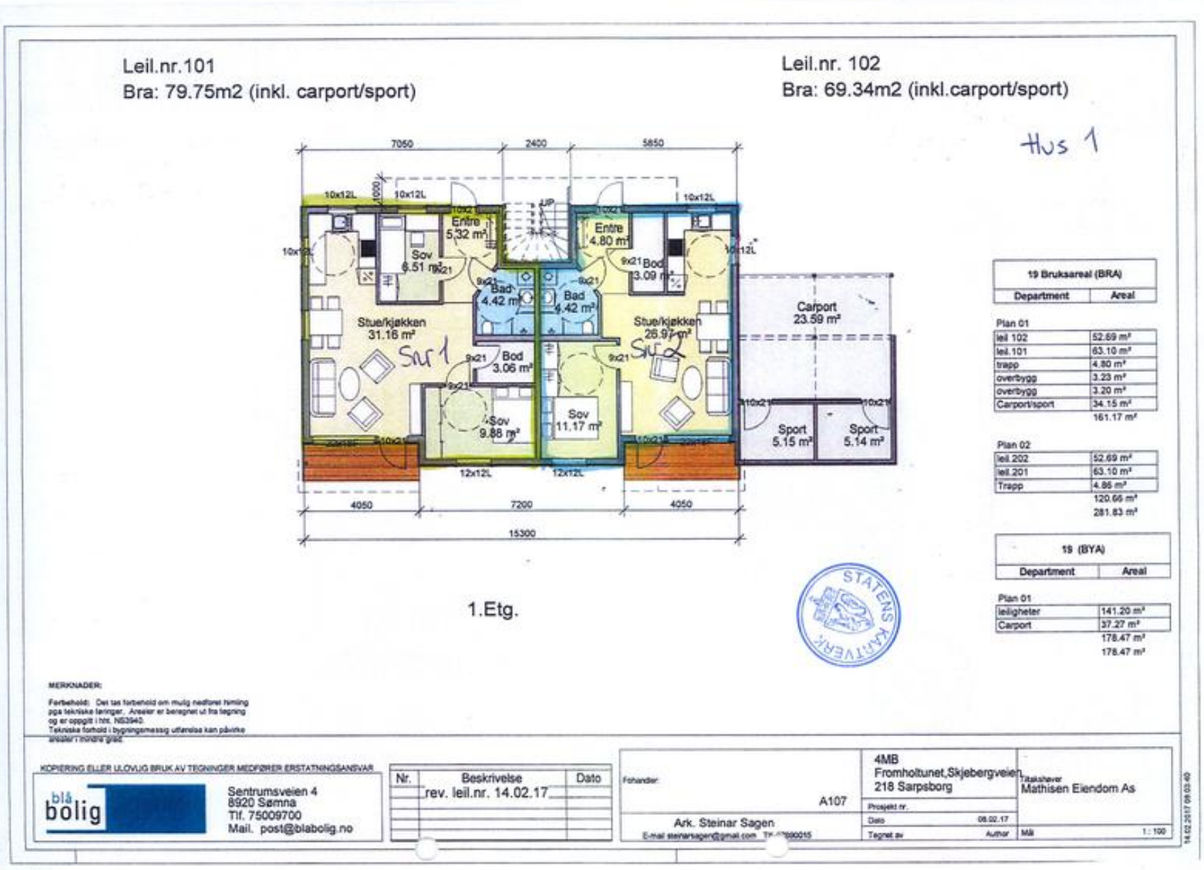
STATENS KARTVERK

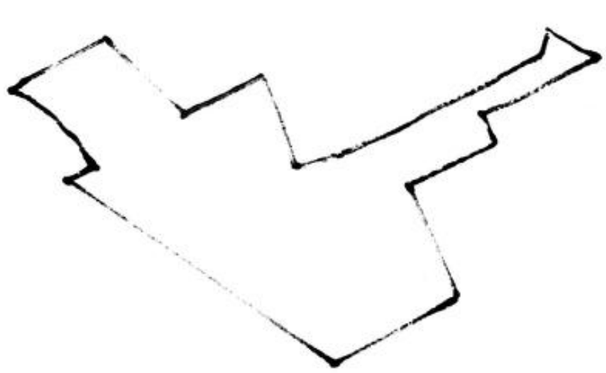
Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

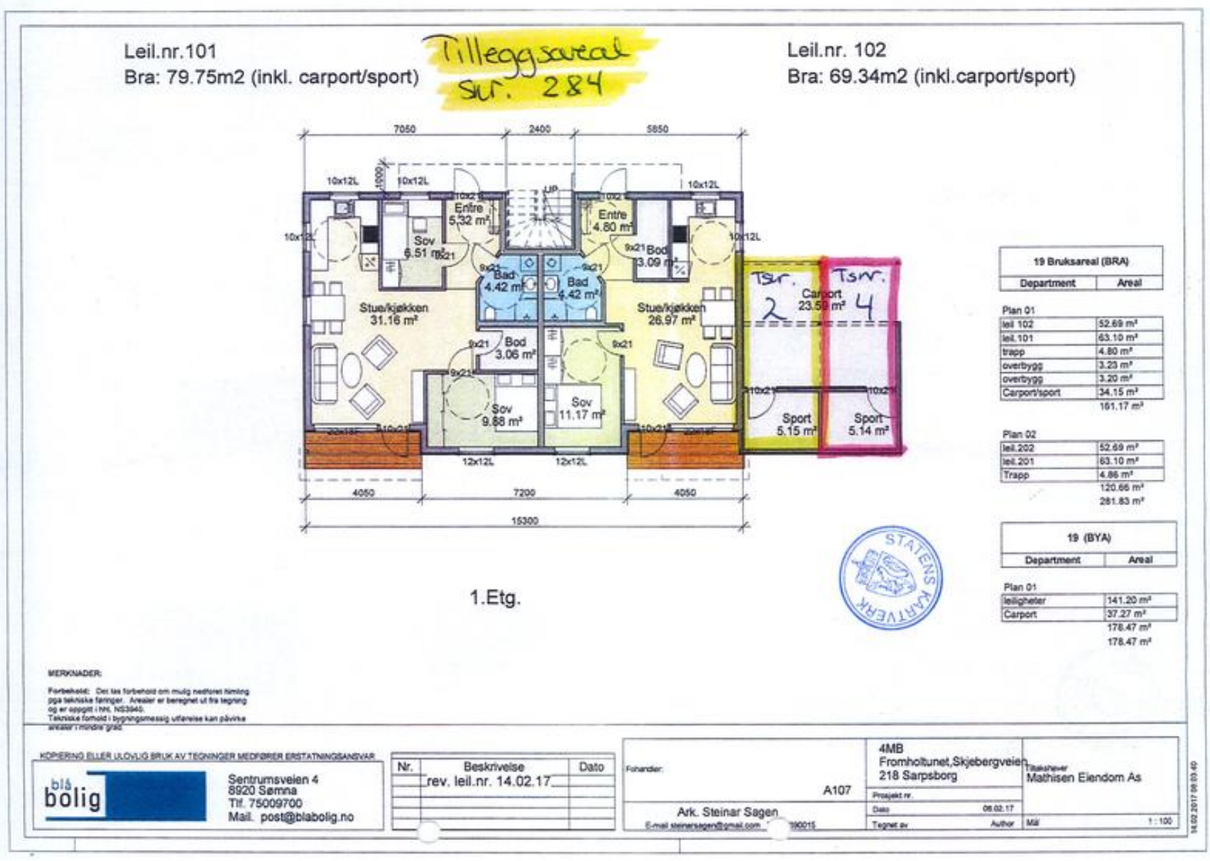
Side 4 av 4

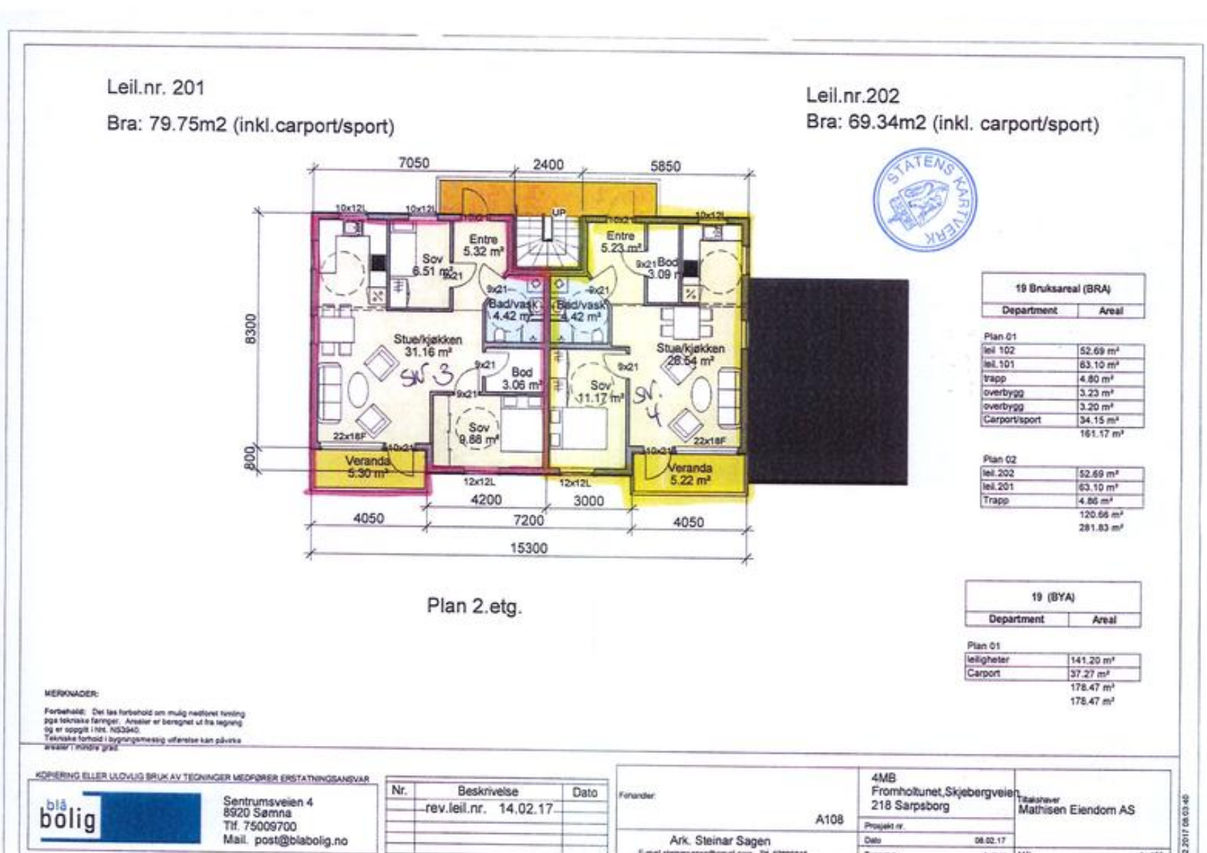


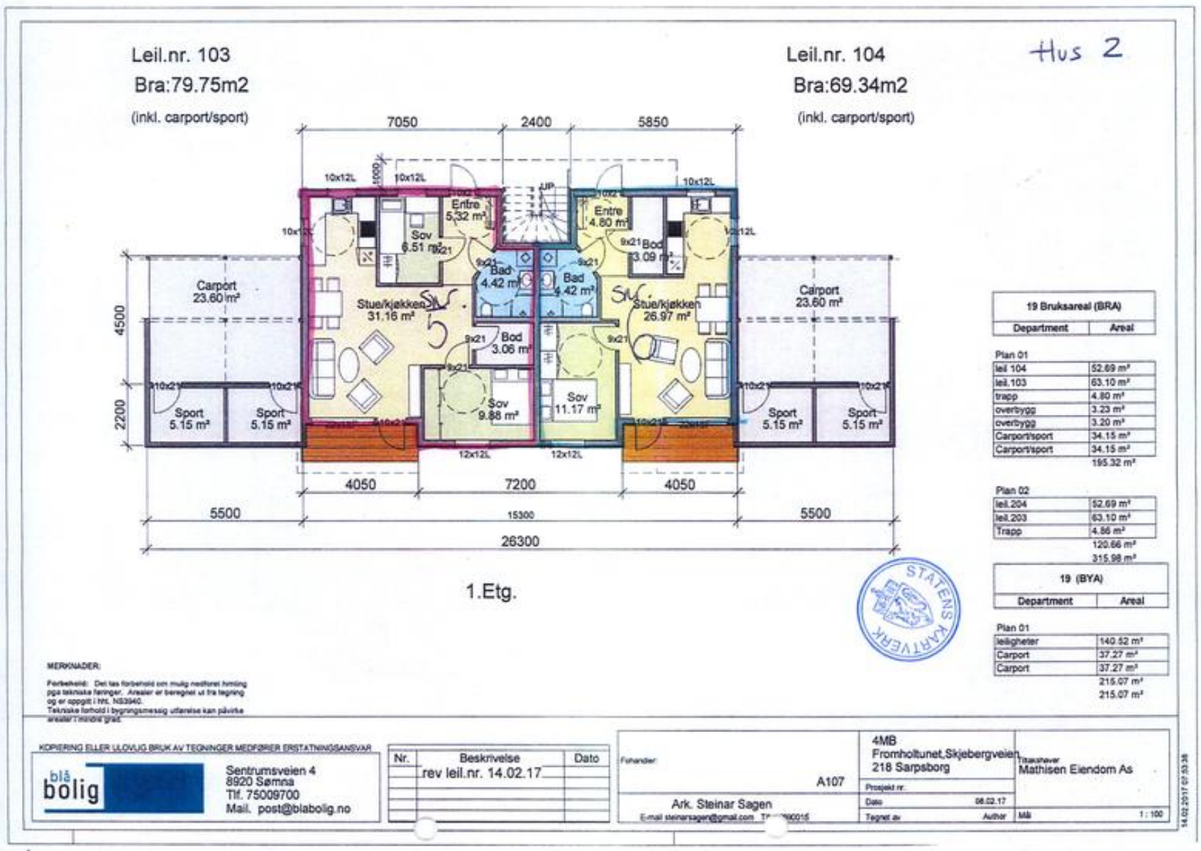
STATENS KARTVERK

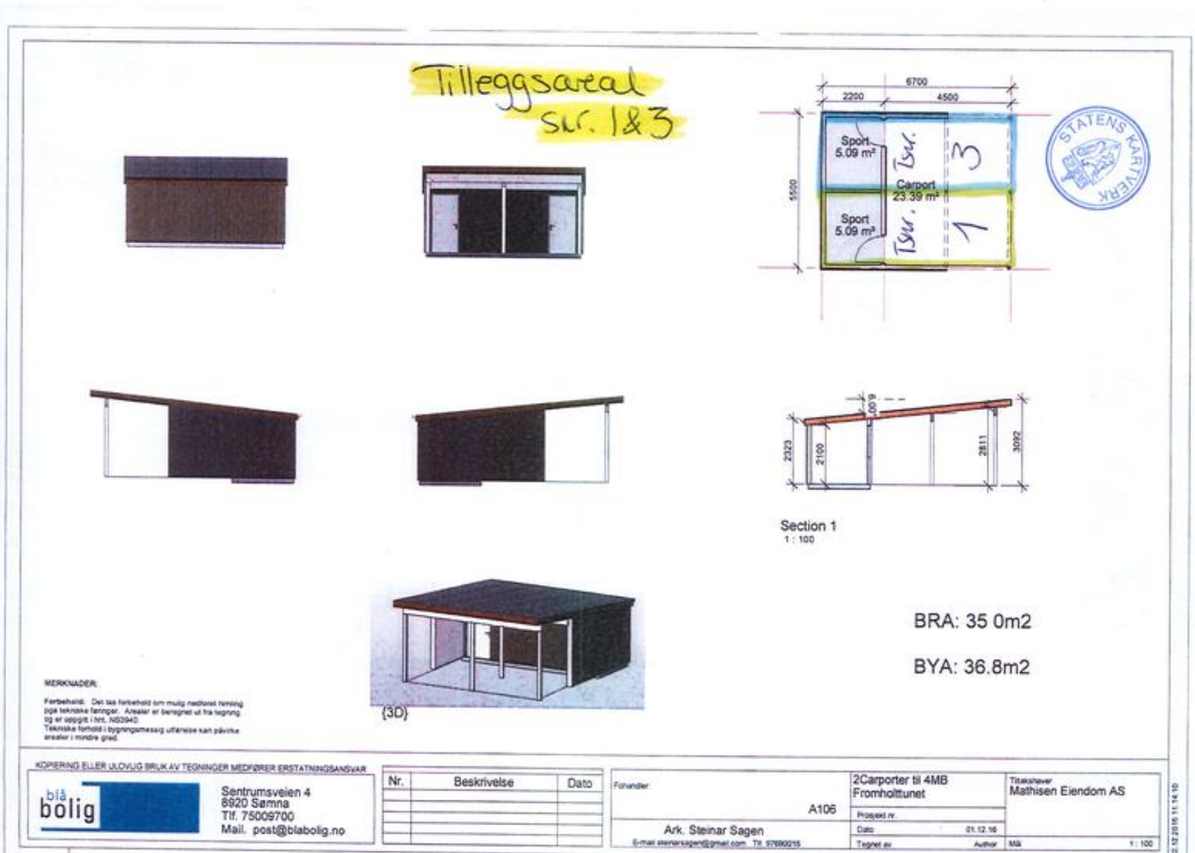

Leil.nr.101
Bra: 79.75m2 (inkl. carport/sport)
Leil.nr. 102
Bra: 69.34m2 (inkl.carport/sport)
Hus 1
7050
2400
5850
Entre 5.32 m²
Entre 4.80 m²
Sov 9.51 m²
Bad 4.42 m²
Bad 4.42 m²
Bod 3.09 m²
Stue/kjøkken 31.18 m²
Sur 1
Bod 3.06 m²
Sov 9.88 m²
Sov 11.17 m²
Stue/kjøkken 26.97 m²
Sur 2
Carport 23.59 m²
Sport 5.15 m²
Sport 5.14 m²
4050
7200
4050
15300
1.Etg.
19 Brukareal (BRA)
Department
Areal
Plan 01
leil 102 52.69 m²
leil.101 63.10 m²
trapp 4.80 m²
overbygg 3.23 m²
overbygg 3.20 m²
Carport/sport 34.15 m²
161.17 m²
Plan 02
leil.202 52.69 m²
leil.201 63.10 m²
Trapp 4.86 m²
120.66 m²
281.83 m²
19 (BYA)
Department
Areal
Plan 01
leilighetar 141.20 m²
Carport 37.27 m²
178.47 m²
178.47 m²
STATENS KARTVERK
MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfiøre feiling
pga tekniske feilinger. Areaier er beregnet ut fra tegning
og er oppgitt i hht. NS3940.
Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke
areaier i mindre grad.
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr.
Beskrivelse
Dato
rev. leil.nr. 14.02.17
Fohander:
A107
Ark. Steinar Sagen
4MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Prosjekt nr.
Dato 06.02.17
Tegnet av
Author
Tiltakshaver
Mathisen Eiendom As
Mål 1: 100
14.02.2017 09:03:40

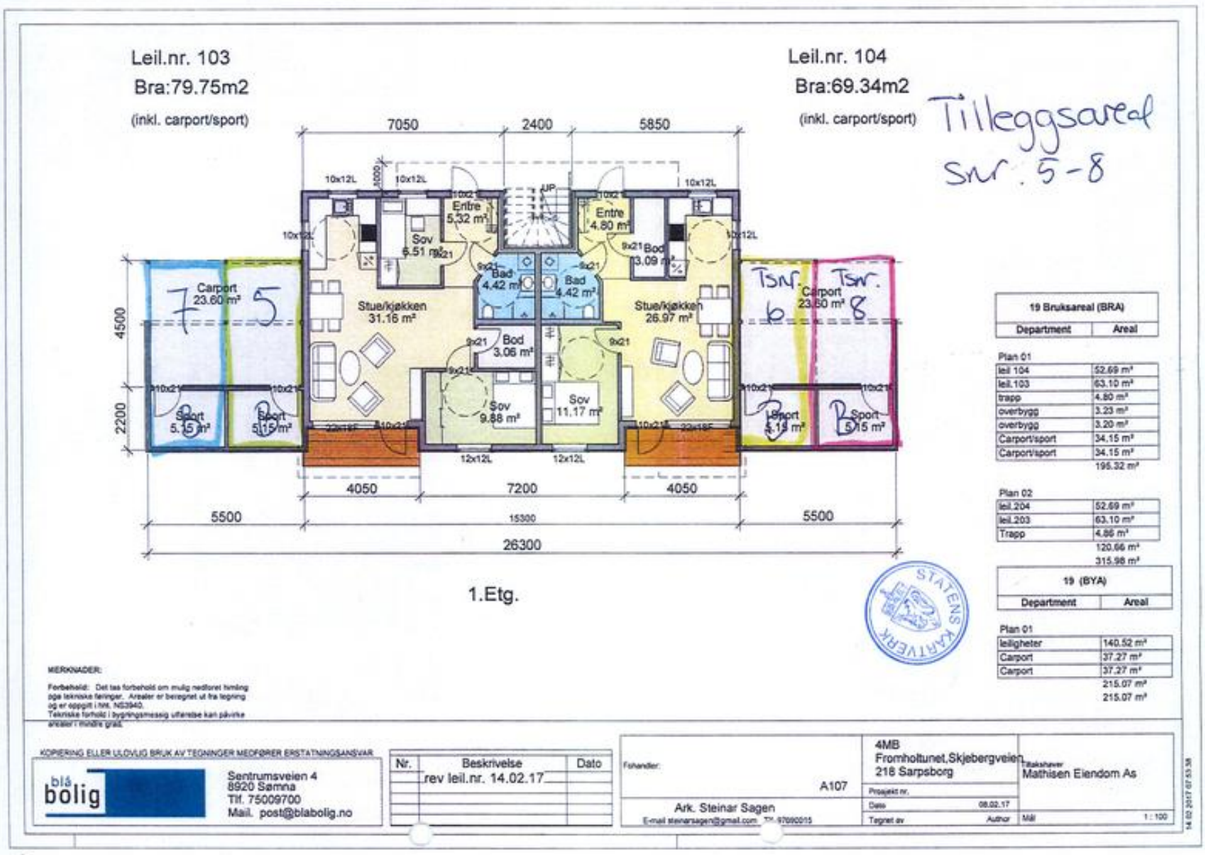


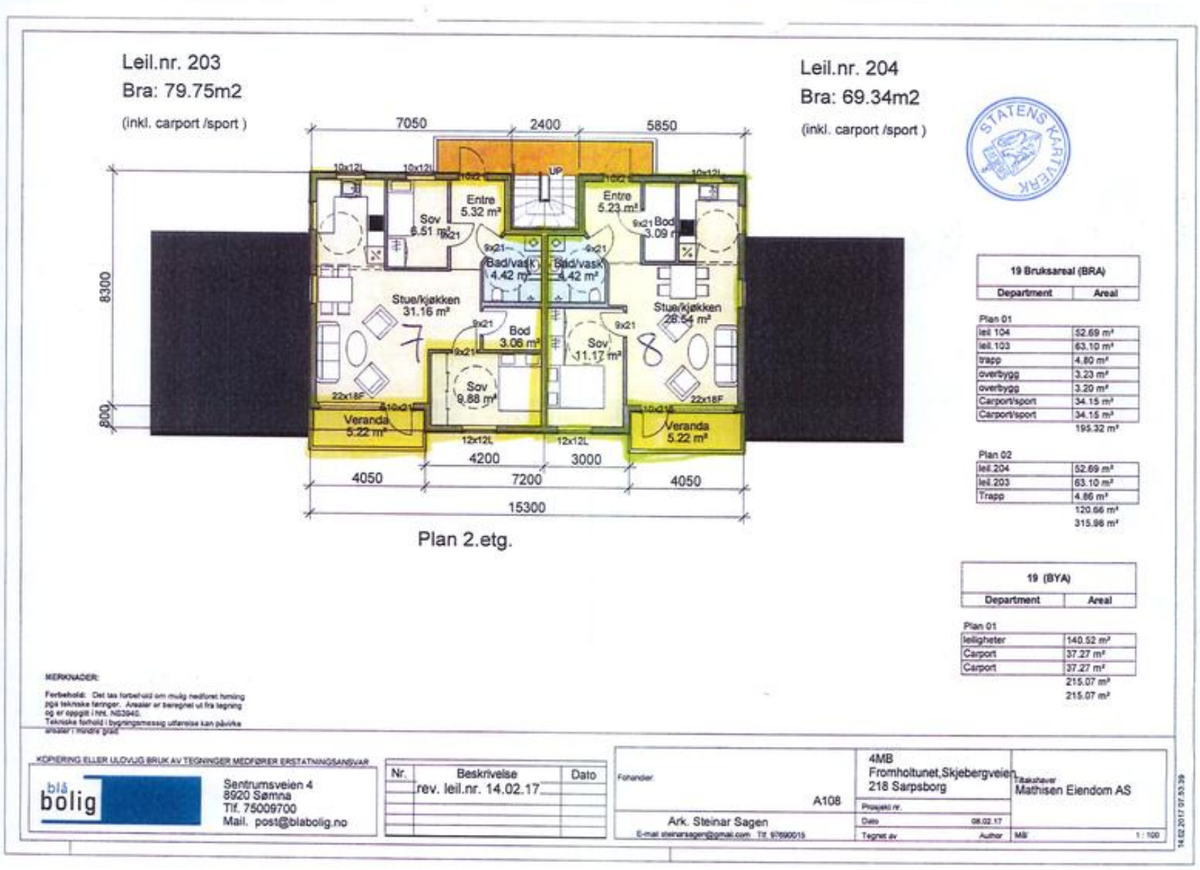

Leil.nr.101
Bra: 79.75m2 (inkl. carport/sport)
Tilleggsareal
Svr. 2 & 4
Leil.nr. 102
Bra: 69.34m2 (inkl.carport/sport)
7050
2400
5850
Entre 5.32 m²
Entre 4.80 m²
Sov 6.51 m²
Bod 3.09 m²
Bad 4.42 m²
Bad 4.42 m²
Stue/kjøkken 31.16 m²
Stue/kjøkken 26.97 m²
Bod 3.06 m²
Sov 9.88 m²
Sov 11.17 m²
Tsvr. 2
Carport 23.59 m²
Tsvr. 4
Sport 5.15 m²
Sport 5.14 m²
4050
7200
4050
15300
1.Etg.
19 Bruksareal (BRA)
Department | Areal
Plan 01
leil 102 | 52.69 m²
leil.101 | 63.10 m²
trapp | 4.80 m²
overbygg | 3.23 m²
overbygg | 3.20 m²
Carport/sport | 34.15 m²
161.17 m²
Plan 02
leil.202 | 52.69 m²
leil.201 | 63.10 m²
Trapp | 4.86 m²
120.66 m²
281.83 m²
19 (BYA)
Department | Areal
Plan 01
leiligheter | 141.20 m²
Carport | 37.27 m²
178.47 m²
178.47 m²
MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet høyde pga tekniske fenninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr. | Beskrivelse | Dato
rev. leil.nr. 14.02.17
Fohander:
A107
Ark. Steinar Sagen
4MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Prosjekt nr.
Dato 06.02.17
Tegnet av
Author
Tiltakshaver
Mathisen Eiendom As
Mål 1 : 100
14.02.2017 09:03:40

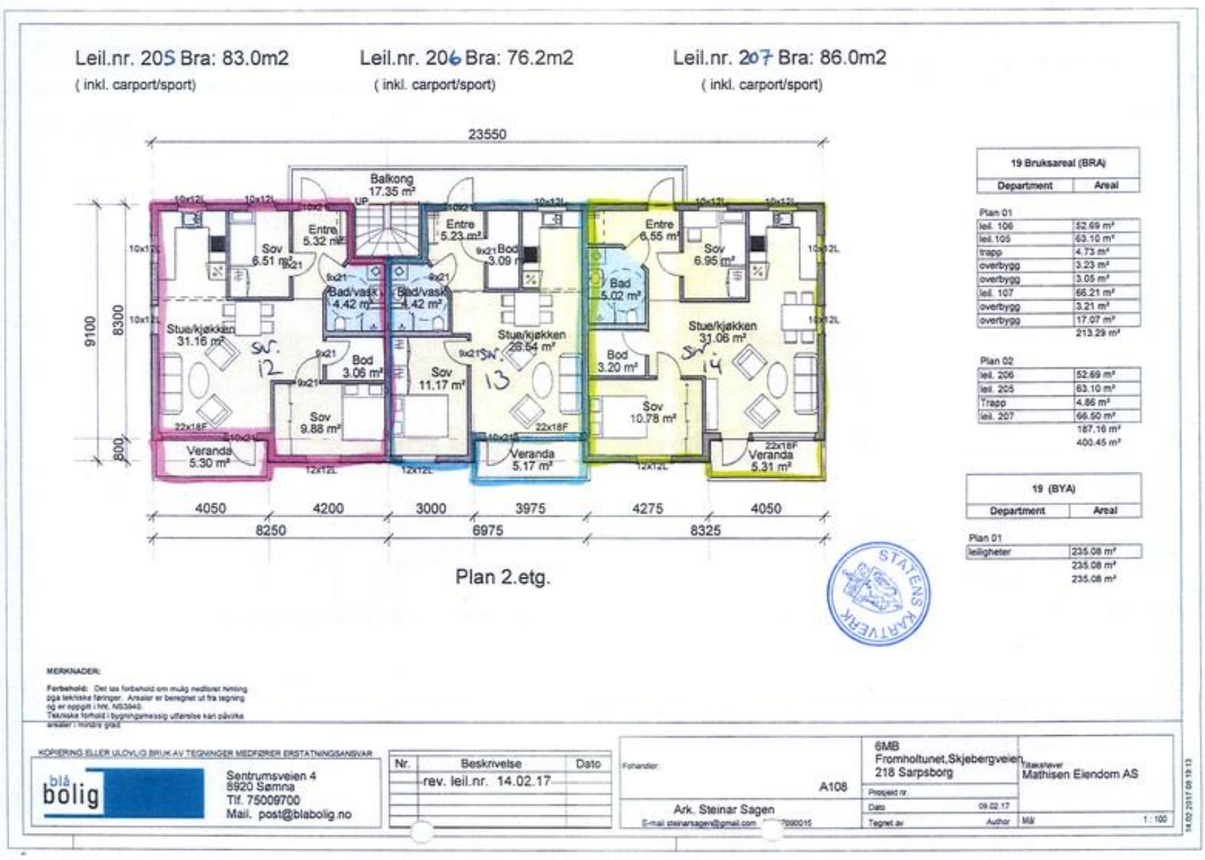

Leil.nr. 201
Bra: 79.75m2 (inkl.carport/sport)
Leil.nr.202
Bra: 69.34m2 (inkl. carport/sport)
7050
2400
5850
8300
800
Entre 5.32 m²
Entre 5.23 m²
Sov 6.51 m²
Bod 3.09 m²
Bad/vask 4.42 m²
Bad/vask 4.42 m²
Stue/kjøkken 31.16 m²
Stue/kjøkken 28.54 m²
Svr 3
Svr. 4
Bod 3.06 m²
Sov 11.17 m²
Sov 9.88 m²
Veranda 5.30 m²
Veranda 5.22 m²
4200
3000
4050
7200
4050
15300
Plan 2.etg.
19 Bruksareal (BRA)
Department | Areal
Plan 01
leil 102 | 52.69 m²
leil.101 | 63.10 m²
trapp | 4.80 m²
overbygg | 3.23 m²
overbygg | 3.20 m²
Carport/sport | 34.15 m²
161.17 m²
Plan 02
leil.202 | 52.69 m²
leil.201 | 63.10 m²
Trapp | 4.86 m²
120.66 m²
281.83 m²
19 (BYA)
Department | Areal
Plan 01
leiligheter | 141.20 m²
Carport | 37.27 m²
178.47 m²
178.47 m²
MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet høyde pga tekniske fenninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr. | Beskrivelse | Dato
rev.leil.nr. 14.02.17
Fohander:
A108
Ark. Steinar Sagen
4MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Prosjekt nr.
Dato 06.02.17
Tegnet av
Author
Tiltakshaver
Mathisen Eiendom AS
Mål 1 : 100
14.02.2017 09:03:40

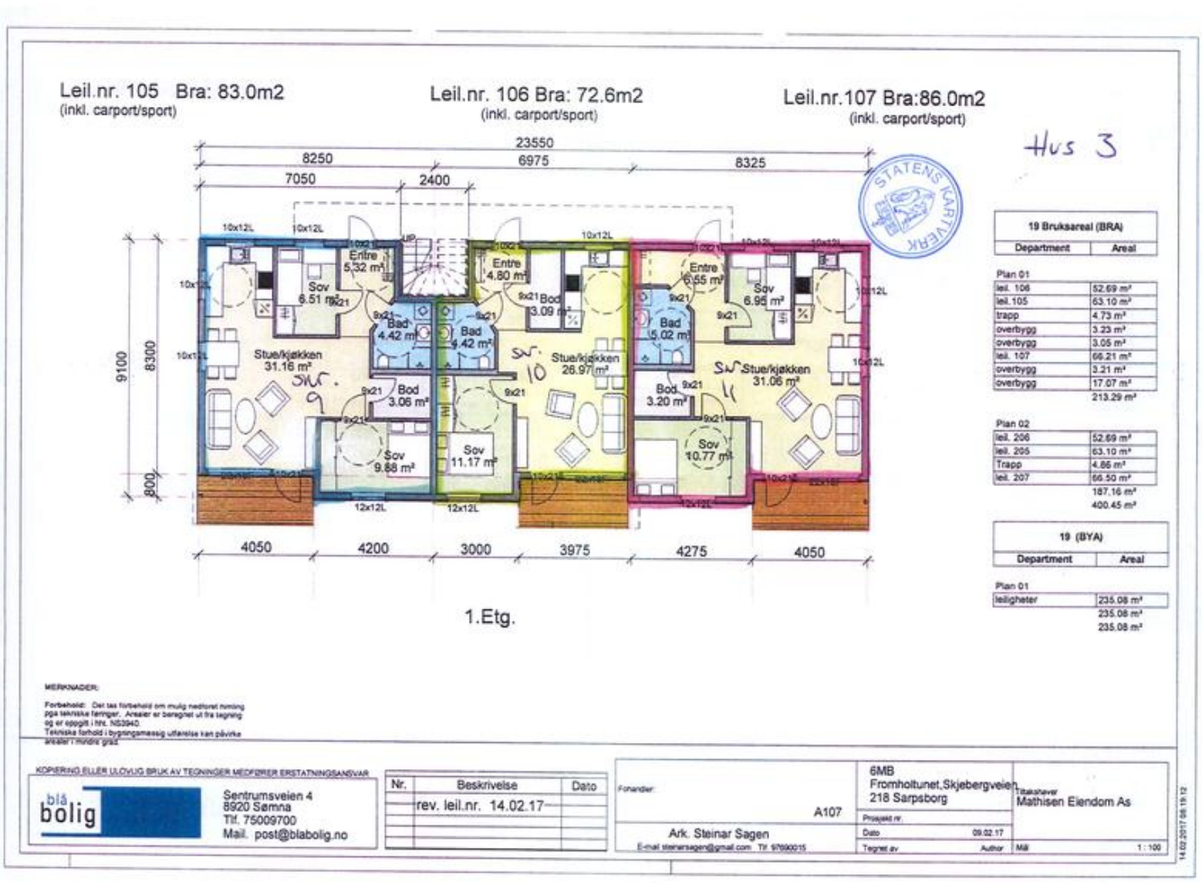

Leil.nr. 103
Bra:79.75m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr. 104
Bra:69.34m2
(inkl. carport/sport)
Hus 2
7050
2400
5850
Entre 5.32 m²
Entre 4.80 m²
Sov 6.51 m²
Bod 3.09 m²
Bad 4.42 m²
Bad 4.42 m²
Stue/kjøkken 31.16 m²
Stue/kjøkken 26.97 m²
Bod 3.06 m²
Sov 9.88 m²
Sov 11.17 m²
Carport 23.60 m²
Carport 23.60 m²
Sport 5.15 m²
Sport 5.15 m²
Sport 5.15 m²
Sport 5.15 m²
4500
2200
4050
7200
4050
5500
15300
5500
26300
1.Etg.
19 Bruksareal (BRA)
Department | Areal
Plan 01
leil 104 | 52.69 m²
leil.103 | 63.10 m²
trapp | 4.80 m²
overbygg | 3.23 m²
overbygg | 3.20 m²
Carport/sport | 34.15 m²
Carport/sport | 34.15 m²
195.32 m²
Plan 02
leil.204 | 52.69 m²
leil.203 | 63.10 m²
Trapp | 4.86 m²
120.66 m²
315.98 m²
19 (BYA)
Department | Areal
Plan 01
leiligheter | 140.52 m²
Carport | 37.27 m²
Carport | 37.27 m²
215.07 m²
215.07 m²
MERKNADER:
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr. | Beskrivelse | Dato
rev leil.nr. 14.02.17
Fohandler:
A107
Ark. Steinar Sagen
4MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Prosjekt nr.
Dato 08.02.17
Tegnet av Author
Titelshaver
Mathisen Eiendom As
Mål 1 : 100
STATENS KARTVERK

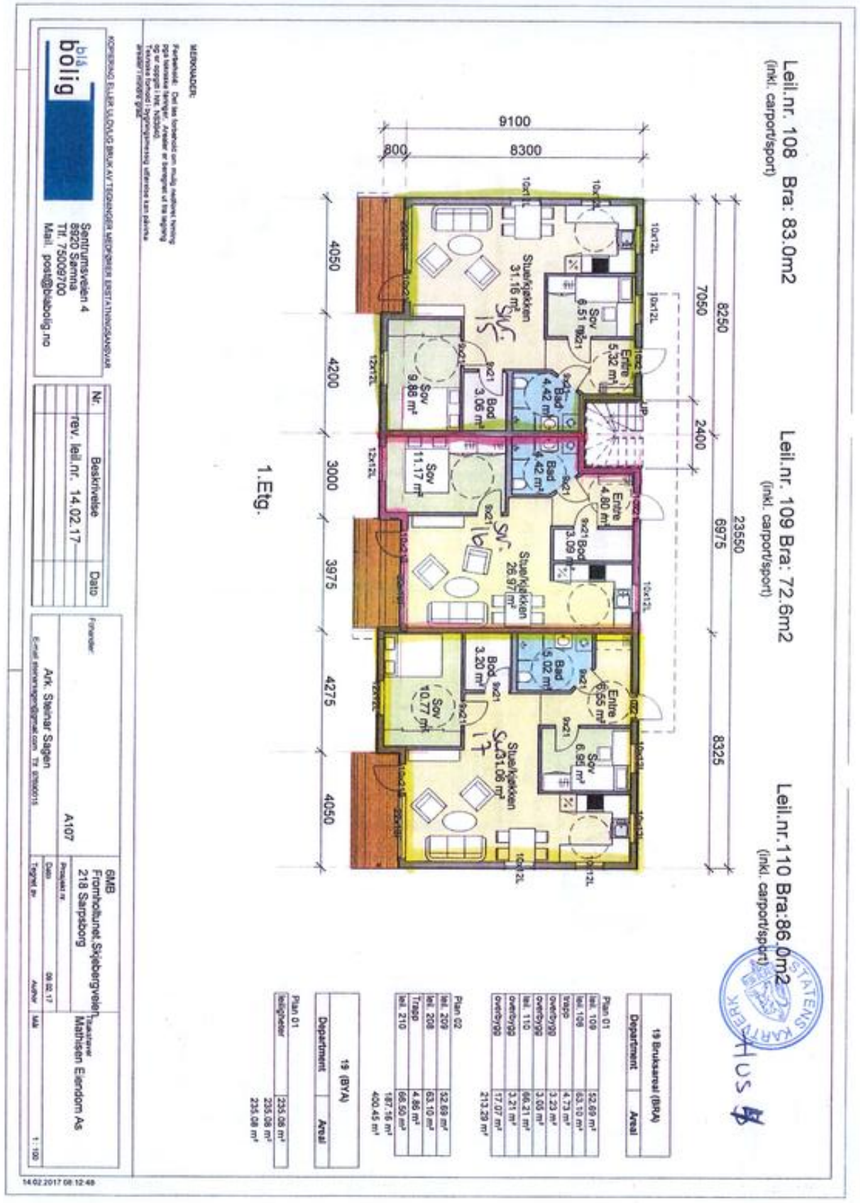

Tilleggsareal
Snr. 1&3
6700
2200
4500
Sport 5.09 m²
Carport 23.39 m²
Sport 5.09 m²
Tsnr. 3
Tsnr. 1
5500
Section 1
1 : 100
BRA: 35 0m2
BYA: 36.8m2
(3D)
MERKNADER:
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr. | Beskrivelse | Dato
Fohandler:
A106
Ark. Steinar Sagen
2Carporter til 4MB
Fromholttunet
Prosjekt nr.
Dato 01.12.16
Tegnet av Author
Titelshaver
Mathisen Eiendom AS
Mål 1 : 100
STATENS KARTVERK

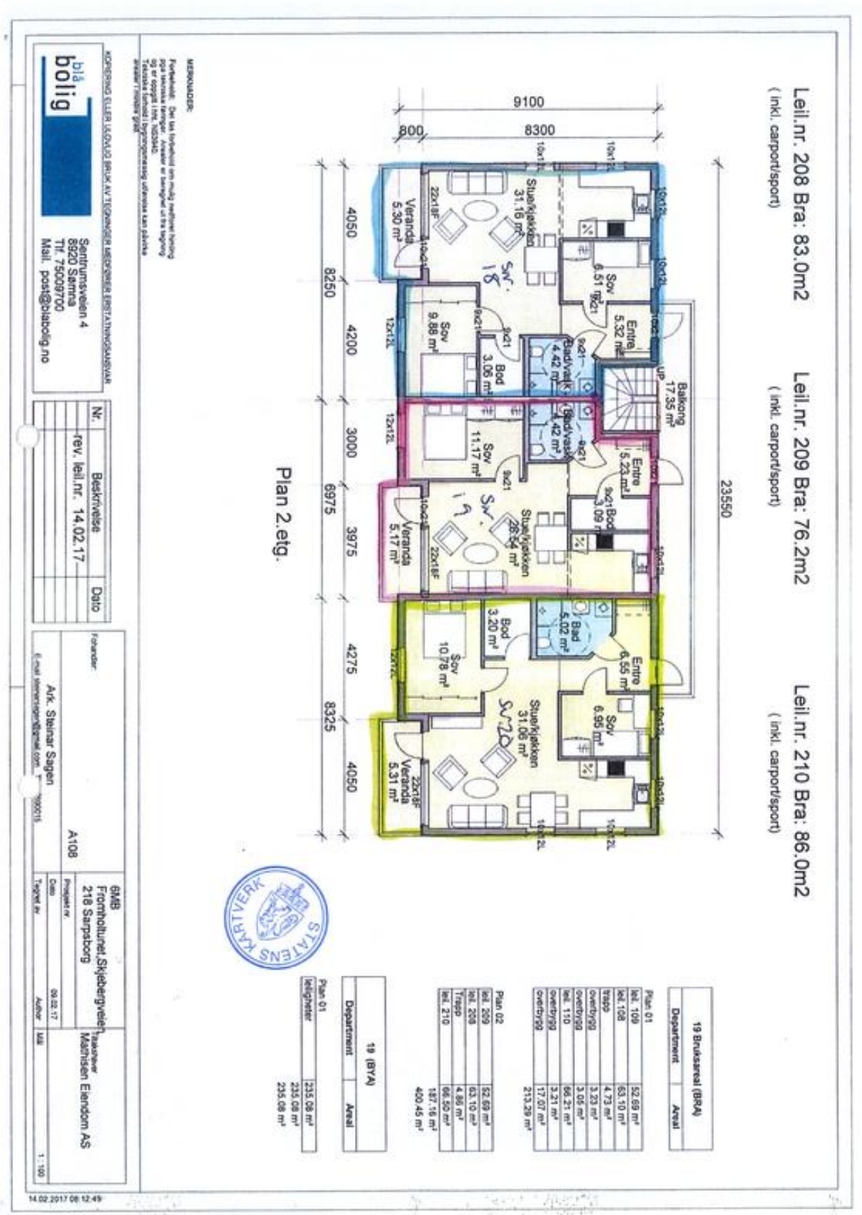

Leil.nr. 103
Bra:79.75m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr. 104
Bra:69.34m2
(inkl. carport/sport)
Tilleggsareal
Snr. 5-8
7050
2400
5850
Entre 5.32 m²
Entre 4.80 m²
Sov 6.51 m²
Bad 4.42 m²
Bad 4.42 m²
Bod 3.09 m²
Carport 23.60 m²
Stue/kjøkken 31.16 m²
Stue/kjøkken 26.97 m²
Bod 3.06 m²
Sov 9.88 m²
Sov 11.17 m²
Sport 5.15 m²
Tsnr. 6
Tsnr. 8
4500
2200
4050
7200
4050
5500
15300
5500
26300
1.Etg.
19 Bruksareal (BRA)
Department | Areal
Plan 01
leil 104 | 52.69 m²
leil.103 | 63.10 m²
trapp | 4.80 m²
overbygg | 3.23 m²
overbygg | 3.20 m²
Carport/sport | 34.15 m²
Carport/sport | 34.15 m²
195.32 m²
Plan 02
leil.204 | 52.69 m²
leil.203 | 63.10 m²
Trapp | 4.86 m²
120.66 m²
315.98 m²
19 (BYA)
Department | Areal
Plan 01
leiligheter | 140.52 m²
Carport | 37.27 m²
Carport | 37.27 m²
215.07 m²
215.07 m²
MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske feringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940.
Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr. | Beskrivelse | Dato
rev leil.nr. 14.02.17
Fohandler:
A107
Ark. Steinar Sagen
E-mail steinarsagen@gmail.com Tlf. 97690015
4MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Prosjekt nr.
Dato 08.02.17
Tegnet av Author
Tilskshaver
Mathisen Eiendom As
Mål 1 : 100
14.02.2017 07:53:38

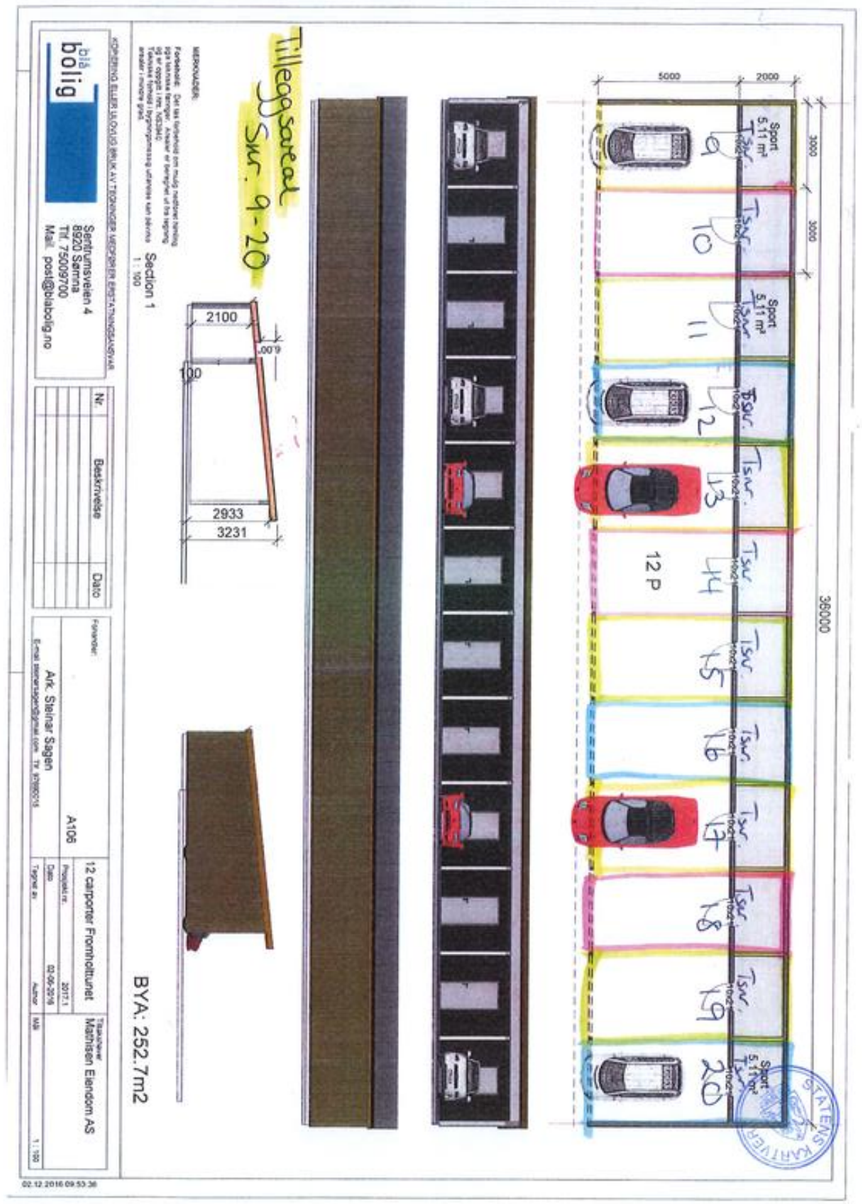

Leil.nr. 203
Bra: 79.75m2
(inkl. carport /sport)
Leil.nr. 204
Bra: 69.34m2
(inkl. carport /sport)
7050
2400
5850
Entre 5.32 m²
Entre 5.23 m²
Sov 6.51 m²
Bad/vask 4.42 m²
Bad/vask 4.42 m²
Bod 3.09 m²
Stue/kjøkken 31.16 m²
Stue/kjøkken 26.54 m²
Bod 3.06 m²
Sov 11.17 m²
Sov 9.88 m²
Veranda 5.22 m²
Veranda 5.22 m²
8300
800
4200
3000
4050
7200
4050
15300
Plan 2.etg.
19 Bruksareal (BRA)
Department | Areal
Plan 01
leil 104 | 52.69 m²
leil.103 | 63.10 m²
trapp | 4.80 m²
overbygg | 3.23 m²
overbygg | 3.20 m²
Carport/sport | 34.15 m²
Carport/sport | 34.15 m²
195.32 m²
Plan 02
leil.204 | 52.69 m²
leil.203 | 63.10 m²
Trapp | 4.86 m²
120.66 m²
315.98 m²
19 (BYA)
Department | Areal
Plan 01
leiligheter | 140.52 m²
Carport | 37.27 m²
Carport | 37.27 m²
215.07 m²
215.07 m²
MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske feringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940.
Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr. | Beskrivelse | Dato
rev. leil.nr. 14.02.17
Fohandler:
A108
Ark. Steinar Sagen
E-mail steinarsagen@gmail.com Tlf. 97690015
4MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Prosjekt nr.
Dato 08.02.17
Tegnet av Author
Tilskshaver
Mathisen Eiendom AS
Mål 1 : 100
14.02.2017 07:53:39


Leil.nr. 205 Bra: 83.0m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr. 206 Bra: 76.2m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr. 207 Bra: 86.0m2
(inkl. carport/sport)
23550
Balkong 17.35 m²
Entre 5.32 m²
Sov 6.51 m²
Bad/vask 4.42 m²
Stue/kjøkken 31.16 m²
Bod 3.06 m²
Sov 9.88 m²
Veranda 5.30 m²
Entre 5.23 m²
Bod 3.09 m²
Stue/kjøkken 26.54 m²
Sov 11.17 m²
Veranda 5.17 m²
Entre 6.55 m²
Sov 6.95 m²
Bad 5.02 m²
Stue/kjøkken 31.06 m²
Bod 3.20 m²
Sov 10.78 m²
Veranda 5.31 m²
9100
8300
800
4050
4200
3000
3975
4275
4050
8250
6975
8325
Plan 2.etg.
19 Bruksareal (BRA)
Department Areal
Plan 01
leil. 106 52.69 m²
leil.105 63.10 m²
trapp 4.73 m²
overbygg 3.23 m²
overbygg 3.05 m²
leil. 107 66.21 m²
overbygg 3.21 m²
overbygg 17.07 m²
213.29 m²
Plan 02
leil. 206 52.69 m²
leil. 205 63.10 m²
Trapp 4.86 m²
leil. 207 66.50 m²
187.16 m²
400.45 m²
19 (BYA)
Department Areal
Plan 01
leiligheter 235.08 m²
235.08 m²
235.08 m²
MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedtonet nivning pga tekniske feringer. Areaier er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i NN. NS3940.
Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areaier i mindre grad.
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr. Beskrivelse Dato
rev. leil.nr. 14.02.17
Fohandler:
A108
Ark. Steinar Sagen
E-mail steinarsagen@gmail.com Tlf. 97690015
6MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Prosjekt nr.
Dato 09.02.17
Tegnet av Author
Tiltakshaver
Mathisen Eiendom AS
Mål 1 : 100
14.02.2017 08:19:13


Leil.nr. 105 Bra: 83.0m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr. 106 Bra: 72.6m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr.107 Bra:86.0m2
(inkl. carport/sport)
Hus 3
23550
8250
6975
8325
7050
2400
Entre 5.32 m²
Sov 6.51 m²
Bad 4.42 m²
Stue/kjøkken 31.16 m²
Bod 3.06 m²
Sov 9.88 m²
Entre 4.80 m²
Bod 3.09 m²
Stue/kjøkken 26.97 m²
Sov 11.17 m²
Entre 6.55 m²
Sov 6.95 m²
Bad 5.02 m²
Stue/kjøkken 31.06 m²
Bod 3.20 m²
Sov 10.77 m²
9100
8300
800
4050
4200
3000
3975
4275
4050
Plan 1.Etg.
19 Bruksareal (BRA)
Department Areal
Plan 01
leil. 106 52.69 m²
leil.105 63.10 m²
trapp 4.73 m²
overbygg 3.23 m²
overbygg 3.05 m²
leil. 107 66.21 m²
overbygg 3.21 m²
overbygg 17.07 m²
213.29 m²
Plan 02
leil. 206 52.69 m²
leil. 205 63.10 m²
Trapp 4.86 m²
leil. 207 66.50 m²
187.16 m²
400.45 m²
19 (BYA)
Department Areal
Plan 01
leiligheter 235.08 m²
235.08 m²
235.08 m²
MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedtonet nivning pga tekniske feringer. Areaier er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i NN. NS3940.
Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areaier i mindre grad.
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR
blå bolig
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr. Beskrivelse Dato
rev. leil.nr. 14.02.17
Fohandler:
A107
Ark. Steinar Sagen
E-mail steinarsagen@gmail.com Tlf. 97690015
6MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Prosjekt nr.
Dato 09.02.17
Tegnet av Author
Tiltakshaver
Mathisen Eiendom As
Mål 1 : 100
14.02.2017 08:19:12


Leil.nr. 108 Bra: 83.0m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr. 109 Bra: 72.6m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr.110 Bra:86.0m2
(inkl. carport/sport)
1.Etg.
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr.
Beskrivelse
Dato
rev. leil.nr. 14.02.17
Ark. Steinar Sagen
A107
6MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Mathisen Eiendom As
19 Bruksareal (BRA)
Department
Areal
19 (BYA)
Department
Areal
14.02.2017 08:12:49


Leil.nr. 208 Bra: 83.0m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr. 209 Bra: 76.2m2
(inkl. carport/sport)
Leil.nr. 210 Bra: 86.0m2
(inkl. carport/sport)
Plan 2.etg.
Sentrumsveien 4
8920 Sømna
Tlf. 75009700
Mail. post@blabolig.no
Nr.
Beskrivelse
Dato
rev. leil.nr. 14.02.17
Ark. Steinar Sagen
A108
6MB
Fromholtunet,Skjebergveien
218 Sarpsborg
Mathisen Eiendom AS
19 Bruksareal (BRA)
Department
Areal
19 (BYA)
Department
Areal
14.02.2017 08:12:49



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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Fromholtstunet 4E, 1743 KLAVESTADHAUGEN. Gnr. 1028, bnr. 6, snr. 13 i Fromholttunet AS, oppdragsnr.: 1700260226
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn:	Navn:
Fødselsdato:	Fødselsdato:
Adr.:	Adr.:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.arb.: Tlf.privat:	Tlf.arb.: Tlf.privat:
E-post: Arb.:	E-post: Arb.:
Dato: Sign.:	Dato: Sign.:
LEGITIMASJON	LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no

Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

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