

PROAKTIV

Meget pen
leilighet i
1. etasje



STASJONSVEIEN 56D





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• 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

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - SKJEBERG

Meget pen leilighet i 1. etasje med egen inngang og terrasse - parkering
- flislagt bad og nytt kjøkken

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stasjonsveien 56D, 1746 Skjeberg

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1022, bnr. 29, snr. 7 i
Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F

Prisantydning: 1.250.000,-

Omkostninger: 32.600,-

Totalpris: 1.298.727,-

Kommunale avgifter: 12.636,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1950

Rom/soverom: 2/1

BRA: 36 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det er
parkeringsplasser utenfor bygget.

Tomt: 1534 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.961,-

Felleskostnader inkl.: forsikring,
nedbetaling av håndverkerkjeld, felles
strøm og sparing til vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

BRA-i: 30 m²

BRA-e: 6 m²

TBA: 6 m²

Andel fellesgjeld: 16.127,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	19	21
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Skilleside
22	26	115	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

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

Eiendomsmegler MNEF:
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.



SKJEBERG

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Skjeberg

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

Eiendommen ligger i Stasjonsbyen i Skjeberg.

Strategisk god beliggenhet med kun noen få minutters kjøring ut på E6 og ca. kun 15 minutters kjøring fra sentralsykehuset på Kalnes og til Sarpsborg sentrum.

Til Fredrikstad er det ca. 20 minutter med bil. I Stasjonsbyen er det dagligvarebutikk, legesenter, frisør og treningssenter. I nærområdet finner vi barnehage, barneskole og idrettsanlegg.

Kort vei ut til vakre Høysand hvor det er strand, populære kiosken Isi-bar, minigolf, tennisbane m.m.

Skjeberg ligger med kort avstand til av- og på kjøringen til E6. Turen til Sarpsborg sentrum tar ca. 13 min. via E6.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Skjeberg bensin Linje 131, 143, 630, 633	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 🚗 10.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 37 min 🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg PostNord	1 min 🚶 0.1 km
Kiwi Sandbakken PostNord	6 min 🚗 4.6 km

VARER/TJENESTER

🏠 AMFI Borg	10 min 🚗
🏠 Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	9 min 🚗

SPORT

⚽ Hornnes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Molvikveien balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Spenst Skjebergsenteret	10 min 🚗
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	10 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Skjeberg folkehøyskole - Østfold fylke...	14 min 🚶
---	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kjører man via Borgenhaugen over Sarpefossen er det 20 min.
Til Fredrikstad er det ca. 25 min med bil.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



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



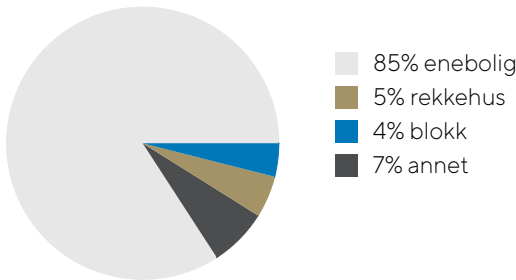
Adkomst

Fra Sarpsborg: Følg E6 i retning Sverige og ta av E6 ved Solbergkrysset. Følg skilt mot Stasjonsbyen og følg Oldtidsveien helt til jernbaneovergang og ta til høyre i krysset. Eiendommen ligger da på venstre side etter ca. 250 meter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Hornnes barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	4 min 0.3 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 632 elever, 32 klasser	6 min 4.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 24 klasser	10 min 8.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 13.1 km

BARNEHAGER

Stasjonsbyen barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 1 km
Løkke barnehage (0-5 år) 37 barn	23 min 1.8 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 4.7 km



VELKOMMEN TIL STASJONSVEIEN 56D

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Renner, nedløp og beslag
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning
har stående bordkledning.
Vinduer med isolerglass fra 2000 årene
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er en eldre platting, utenfor utgangsdør.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 07.02.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Ingen.

IU:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er en annen leilighet på andre siden av dusjen.

TG 2:

- Taktekking: Ca. halvparten av forventet brukstid er brukt.

- Nedløp og beslag: Registrert vanlig elde ut fra alder.

- Veggkonstruksjon: Det er eldre kledning utvendig.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Radon: Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier.

- Rom under terreng: Det er stedvis vann på gulvet.

- Våtrom vegger og himling: Det er hull etter tidligere innredning. Dusjhjørner med vannbelastning direkte på veggene, kan på sikt være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. Vegg overflatene har normal slitasje med hensyn til alder. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og forventet normal brukstid og levetid

- Våtrom overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk plassert under fast dusj med kar. Ingen tilgang til kontroll. Da det ikke er mulig å besiktige sluket ovenfra og ned.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er mindre skader i innredning med nedfelt servant.
- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Elektrisk anlegg: Det er elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er måler i felles skap i kjeller. Elektrisk oppvarming. Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil. Det er ute kontakt som mangler deksel. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget
- Drenering: Det er fortsatt fukt på betong gulv i kjeller.

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



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Stue, kjøkken, bad og soverom.

Det medfølger bod i kjeller.

Areal

Primærrom: 30 kvm, Bruksareal: 36 kvm, BRA-i: 30 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 6 kvm

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt takst/boligsalgsrapport utført 07.02.25. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Meget pen 2-roms leilighet beliggende i 1. etasje. Egen separat inngang med uteplass i forkant.
Leiligheten er flott oppusset og har nyere kjøkken.

Leiligheten oppleves tidsmessig, lys og koselig.

Det er en åpen løsning stue og kjøkken som bidrar til god arealmessig utnyttelse.

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrert stekeovn og koketopp.

Det er lagt pene fliser mellom benk og overskap.

Badet er fra 2008 og har fliser på gulv og vegg.

Installert vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjsone. Det ble lagt nytt rør-i-rørskap.

I tillegg er vann og avløpsledninger også byttet ut på 2000-tallet og eiendommen er drenert for kort tid tilbake.

Ny varmtvannstank.
Telia internett.

Bod i kjeller for lagring.

Pen leilighet som passer fint til mange kjøpegrupper.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Energimerking

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 riktige. 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.



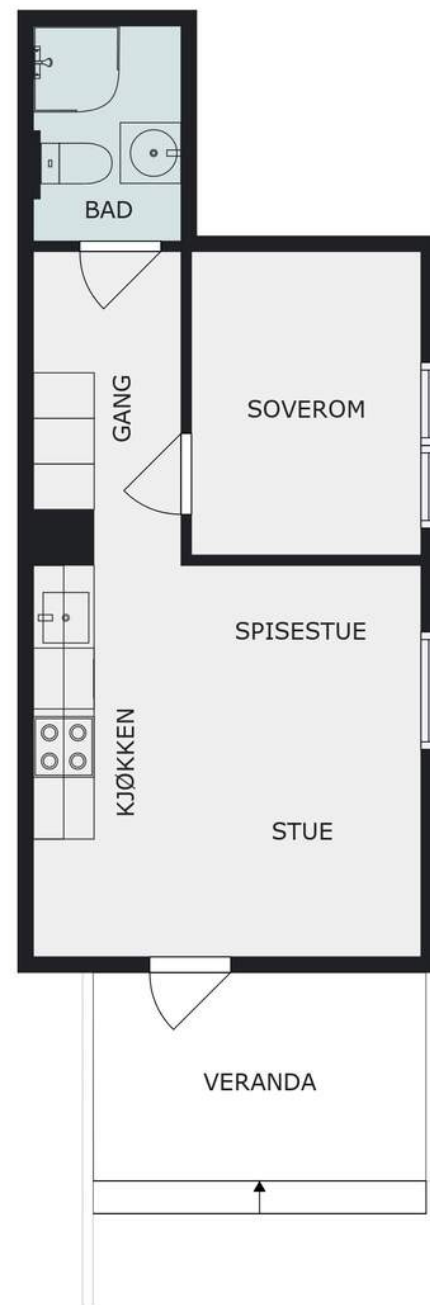




PLANTEGNINGER



KJERNE- INFORMASJON



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 534 kvm, Eierform: Eiet tomt.

Tomten er dels flatt arrondert, og dels skrånende, og er ikke særlig opparbeidet. Det er gruset parkeringsplass. I bakkant mot øst, er tomten skrånende med fjell i dagen.

Parkering

Det er parkeringsplasser utenfor bygget.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F, Orgnr: 918810765

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.

Husdyr er tillatt, men beboeren må sørge for at dyrene ikke lager bråk i sameiet.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om trappevask, husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Vi gjør kjøper oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, jf. eierseksjonsloven § 23. Forbudet omfatter også indirekte erverv (f.eks. gjennom selskap eller aksjer). Det følger av vedtektene at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Forretningsfører

Flexi AS

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 297 523 per 31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr 1 071 083 per 31.12.21

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 1 961,-

Felleskostnader inkluderer: forsikring, nedbetaling av håndverkerkjeld, felles strøm og sparing til vedlikehold.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 12 636 pr. år

Eiendomsskatt utgjør kr. 855,- av dette beløpet.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt slam. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for endring av kontorbygg til boligbygg med 16 leiligheter, datert 09.04.2008.

Utleie

Det er tillatt å leie ut boligen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende tinglyste heftelser/servitutter vil følge eiendommen:

- Dok. 301617, datert 31.12.1940 - Erklæring/avtale.
- Dok. 17170, datert 13.12.1989 - Rettighet.
- Dok. 55039, datert 18.01.2017 - Seksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Del av Smedheia.

Planområdet er regulert med følgende formål: Offentlige trafikkområder, spesialområder, fellesområder og kombinerte formål.

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 12.02.2004.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1022 Bnr. 29 Snr. 7 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 250 000,- (Prisantydning)

16 127,- (Andel av fellesgjeld)

1 266 127,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,-))

32 600,- (Omkostninger totalt)

1 298 727,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som

tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering 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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Sukanya Sevcik

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til kr. 63 400,-

Selger dekker i tillegg påløpte utlegg i forbindelse med salget, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Dato salgsoppgave
29.1.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet i 1. etasje
- Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1022, bnr. 29, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 Rapportdato: 07.02.2025 Oppdragsnr.: 15333-1457 Referansenummer: NQ1715
Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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



Oppdragsnr.: 15333-1457

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 2 av 19

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 15333-1457

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 3 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Renner, nedløp og beslag
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vinduer med isolerglass fra 2000 årene
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er en eldre platting, utenfor utgangsdør.
Registrert vanlig elde ut fra alder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Overflater er malt opp inne.
Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggetiden.

Det er ren brukskjeller med boder,teknisk rom.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom ble bygd opp rundt år 2008.
Badet har fliser på gulv og vegg.
Ovn på veggen.
Sanitærutstyr er dusjvegger med dusj kar.
Servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023. Har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer. Respatex plate mellom over skap og underskap.
Det er ny kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannledninger i leiligheten fra rundt 2008.
Det er montert vannmåler til leiligheten.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten fra rundt 2008.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ny varmtvannstank i kjøkkenbenk.
Det er elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er måler i felles skap i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er oppgradert utvendig bak mot fjellet på en side.

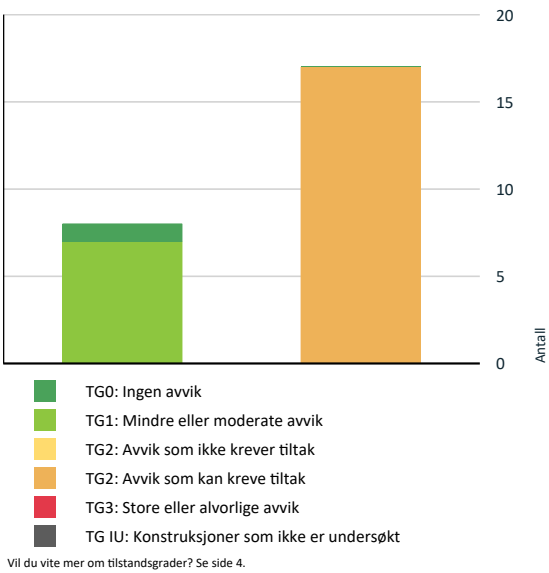
Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

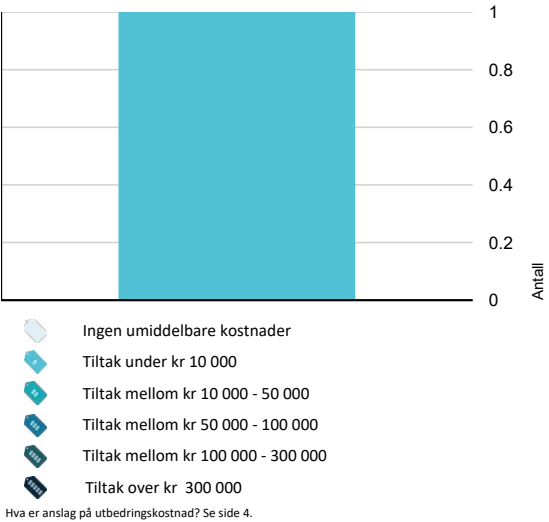


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår
1950

Kommentar
Tidligere opplyst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Bygd om rundt 2008.

Vedlikehold

Bygget har en standard fra byggetiden og frem i tid.

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbygging. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og terrasser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ca. halvparten av forventet brukstid er der.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kommer frem i tid.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert vanlig elde ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilhører fellesskapet.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre kledning utvendig

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommer tiltak frem i tid.

Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2000 årene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag

Det er sameie som holder kontroll og tar kostnadene utvendig



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en eldre platting, utenfor utgangsdør.

Registrert vanlig elde ut fra alder.



INNSENDIG

Overflater

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Overflater er malt opp inne.

ETASJE > BAD

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt med laser stedvis.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her.

Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden.

Det er målt avvik på 15 mm. i stue/kjøkken og gang.

Overflater kan være rettet opp tidligere.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er foretatt radon måling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Eier har dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er sameie som har kontroll og setter i gang tiltak.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ren brukskjeller med boder,teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis vann på gulvet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller med sameie om det er noen plan videre, da kjeller fuktig.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom ble bygd opp rundt år 2008.

Badet har fliser på gulv og vegg.

Ovn på veggen.

Sanitærutstyr er dusjvegger med dusj kar.

Servant med skap og klosett.

Opplegg for vaskemaskin.

Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull etter tidligere innredning.

Dusjhjørner med vannbelastning direkte på veggene,

kan på sikt være enrisikokonstruksjon med hensyn til

fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner.

Vegg overflatene har normal slitasje med hensyn til alder.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og forventet normal brukstid og levetid

Åpen dusj rett på veggen har kortere levetid en badet ellers.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 15333-1457

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 8 av 19

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Avvik i fuger.

Forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk plassert under fast dusj med kar. Ingen tilgang til kontroll.

Da det ikke er mulig å besiktige sluket ovenfra og ned

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre skader i innredning med nedfelt servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommer tiltak



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er mot en annen leilighet. Det er søkt med fuktindikator Protimeter MMS

Det ble ikke registrert fuktverdier over normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen dusj rett på gulv og vegg

har en kortere levetid enn ellers av badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når våtrommet fornyes, må det påregne og fjerne alle overflater med plater inn til stender verk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023. Har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Frittstående hvitevarer. Respatex plate mellom over skap og underskap.

Oppdragsnr.: 15333-1457

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 9 av 19

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ny kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannledninger i leiligheten fra rundt 2008.
Det er montert vannmåler til leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten fra rundt 2008.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.

TG 1 Varmtvannstank

Ny varmtvannstank i kjøkkenbenk.



TG 2 Elektrisk anlegg

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er måler i felles skap i kjeller.

Elektrisk oppvarming som ikke er funksjonstestet.

Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.

Det er ute kontakt som mangler deksel.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Slutten på 2000 tallet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja av denne selger, ukjent fra tidligere, det har vært flere eiere av leiligheten.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja kostnadsestimat kr 10.000.- er kun satt ut fra kontroll. Av el. anlegget.
Oppgraderinger og fornyelse av det elektriske anlegget kommer i tillegg til denne summen.

Generell kommentar

Det gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er oppgradert utvendig bak mot fjellet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fortsatt fukt på betong gulv i kjeller.
Bod blir ikke brukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er sameie som holder i overstående.



Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 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

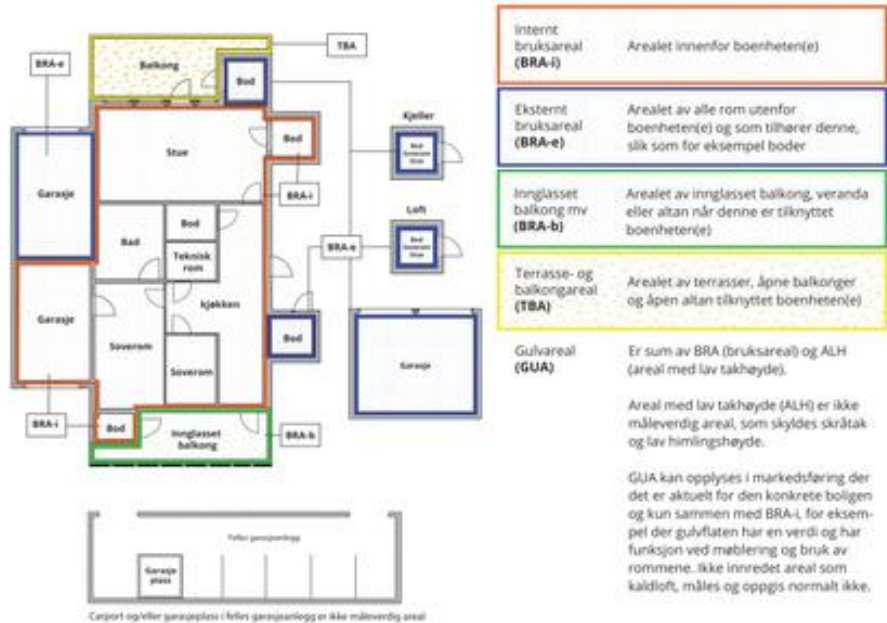
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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.

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 1. etasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	30			30	6
Kjeller		6		6	
SUM	30	6			6
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad		
Kjeller	Bod uten dør		

Kommentar

Det er en bod i kjeller, som det skal sette inn en dør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?



Ja



Nei

Kommentar: Det er ingen ny type branncelleinndeling og lyd krav mellom boenheten utifra dagens byggt teknisk forskrift

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Det er byttet kjøkken og malt opp overflater

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?



Ja



Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etasje	30	6

Oppdragsnr.: 15333-1457

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 14 av 19

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Kommentar

Leilighet i 1. etasje

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppdragsnr.: 15333-1457

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 15 av 19

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Sukanya Sevcik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1022	29		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Stasjonsveien 56D

Hjemmelshaver

Sevcik Sukanya

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom ligger sentralt i Stasjonsbyen.

Kort avstand til skole og barnehage. Bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, Østfoldbyene og ekspressbusser til Oslo og utlandet. Flott turterreng i umiddelbar nærhet.

Kort avstand til Skjebergkilen og

Høysand med fine badestrender med bade- og fiskemuligheter.

Skjebergkilen byr på et rikt båtliv, og har flere marinaer med gode servicetilbud og restauranter.

Adkomstvei

Skjeberg ligger med kort avstand til av- og på kjøringen til E6.

Turen til Sarpsborg sentrum tar ca. 13 min. via E6.

Kjører man via Borgenhaugen over Sarpefossen er det 20 min.

Til Fredrikstad er det ca. 25 min med bil

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er dels flatt arrondert, og dels skrånende, og er ikke særlig opparbeidet. Det er gruset parkeringsplass. I bakkant mot øst, er tomten skrånende med fjell i dagen.

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendommen ble innredet til leiligheter sluttet av 2000 årene.			Ikke gjennomgått		Nei

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Oppdragsnr.: 15333-1457

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 18 av 19

Stasjonsveien 56 D, 1746 SKJEBERG
Gnr 1022 - Bnr 29
3003 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

Oppdragsnr.: 15333-1457

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 19 av 19

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Remax Meglerhuset Børg N/S	Oppdragsnr.	16230212
Adresse	Stasjonsveien 56 A		
Postnr.	1746	Sted	Skjoberg
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er utleibodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eienskifterapport BMTI.	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 9 mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Sakanya	Etternavn	Sevcik
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse I kjeller ved ekstremvær nov. 2022. Ny drenering i år
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

1

- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

- Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Snakk om å bytte noe kløding i fremtiden
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært skjøggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste kjenn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (kjøpsboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (eksempelvis).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

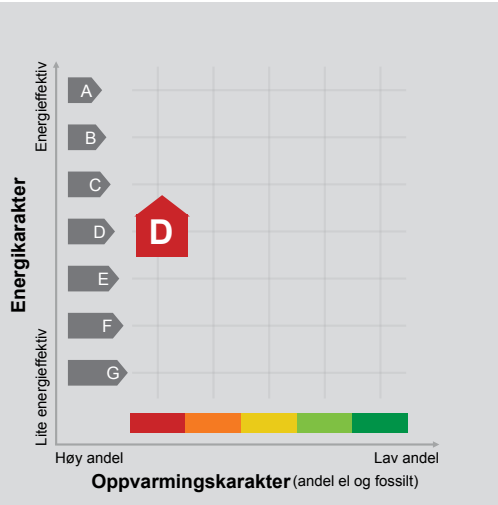
Dato21.09.2023StedSarpsborg

Signatur selger 1:Signaturen til selgerenSignatur selger 2:



ENERGIATTEST

Adresse	Stasjonsveien 56D
Postnummer	1746
Sted	SKJEBERG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1022
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145909600
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8306752d-c7ad-4f16-ab6a-e7e0f15a8ff6
Dato	21.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stasjonsveien 56D
Postnummer: 1746
Sted: SKJEBERG
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 21.09.2023 13:33:37
Energimerkenummer: 8306752d-c7ad-4f16-ab6a-e7e0f15a8ff6

Kommunennummer: 3003
Gårdsnummer: 1022
Bruksnummer: 29
Seksjonsnummer: 7
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145909600

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedtekter

BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F



1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Stasjonsveien 56 a-f

Stiftelsesdato: 01.03.2017

Registreringsdato: 01.04.2017 (Brønnøysundregisteret)

Innholdsfortegnelse

- 1. NAVN OG OPPRETTELSE
- 2. EIENDOMMEN
- 3. RETTSLIG RÅDIGHET
- 4. PARKERINGSPLASSENE
- 5. BRUKEN AV BOLIGSEKSJONER OG FELLESAREALER
- 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER
- 7. VEDLIKEHOLD - DEN ENKELTE BOLIGSEKSJON
- 8. SAMEIERMØTER
- 9. TIDSBESTEMMELSER OG INNKALLELSE
- 10. STEMMETELLING OG FLERTALLSKRAV
- 11. ENDRING OG VEDTEKTER
- 12. STYRET
- 13. FORRETNINGSFØRER
- 14. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN
- 15. OVERDRAGELSE/ VEDTEKTER/ REGISTRERING
- 16. SIGNATUR
- 17. §5 10 - 2 Taushetsplikt

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 1022 bnr. 29 i Sarpsborg kommune og består av 16 boligseksjoner.

Det er fast en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse blant annet basert den et enkelte bruksenhetens bruksareal. Sameiebrøkens størrelse frem går av seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sin boligseksjon.

Hoveddørene skal være låst til enhver tid.

Vaskeplan har blitt hengt opp i fellesarealer og det fordeles mellom leilighetene og hvert leilighetene har sin egen uke. Styret har fullmakt til å etablere avtale med vaskefirma.

Alle beboere (eiere og leietaker) er plikt til å holde seg til husordensregler og vedtekter. Husordensregler kommer i et egen dokumentet både på norsk og engelsk.

Ved eierskifte må eier betale et eierskiftegebyr på 1000,- til Boligsameiet til kontonummer 1506 15 11277 som blir fakturert av forretningsfører og dette skal bli betalt i forbindelse med oppgjøret av salget.

Megler må ha en dialog med styreleder gjennom prosessen og selgeren av leiligheten skal skal ikke ha noe uoppgjort med Boligsameiet før de selger til nye eieren.

Leietaker må ha kjennskap til husordensregler og vedtekter. Eieren må informere styret om hvem som flytte inn i ~~hans/hennes~~ boligseksjon.

Oppryddingsarbeidet gjøres ved behov

Pålagt dugnadsarbeid i sameiet. Fellesopprydningdag blir annonsert med minimum 14 dagers varsel. En person per seksjon er pliktig til å møte på dugnad. Om ingen har møtt ved din seksjon vil det bli fakturert av forretningsfører kr. 1 000,-.

Postkassestativet består av 16 postkasser, som er merket med nummer og bokstav av leiligheten og det er beregnet en postkasse til per leiligheten.

4. PARKERINGSPLASSENE

Det er en parkeringsplass per leilighet og det må registrere hos Styret med registernummer til bilen.

Man vil få et parkeringsbevis til sin bil, med stempel av boligsameiet og underskrift av styret.

Dersom parkeringskortet ikke er synlig i frontruten, kan risikere at bilen bli tauet bort med eiers regning.

Ved tapet av parkeringskortet, melde det til styret på e-mail:

boligsameiet.stasjonsveien.56@gmail.com .

Gjester kan parkere på parkeringsplassene som er i nærheten.

5. BRUKEN AV BOLIGSEKSJONER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Boligseksjonen og fellesareal kan brukes i samsvar med formålet. Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til bruk som er i Utearealene og fellesarealet skal holdes ryddig og det skal ikke være lagringsplasser.

Husdyr er tillatt, men beboeren må sørge for at dyrene ikke skader bygningen og skal ikke lage bråk i Sameiet.

Forbudt å røyke inn på fellesarealet og utenfor de andre vinduene til boligseksjoner. Bygningen skal være røykfri og ingen skal stå ved inngangen å røyke. Sigarettneipen/snus skal ikke kastes utenfor bygningen og på fellesarealene.

Styret bestemmer hvordan fellesarealet som ikke er regulert av pkt. 3 disse vedtekter skal benyttes. Fellesarealet og de enkelte boligseksjoner skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av styret.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte boligseksjoner og som berører alle seksjoner, for eksempler strøm av fellesarealet, vedlikehold, boligforsikringen og andre tjenester. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige og avgifter som ikke utlignes på den enkelte boligseksjon, felles adkomstvei, felles vann og kloakkledning og gangveier samt gjerde/hekk mot naboer.

Styret kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av snø.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjon.

Ved uteblitt betaling av felleskostnader kan sameiet beslutte tvangssalg av den aktuelle boligseksjonen.

7. VEDLIKEHOLD -DEN ENKELTE BOLIGSEKSJON

Det påligger den enkelte boligseksjon med å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av boligseksjoner og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har rett til bruk av jfr. pkt 3 og 4 i disse vedtekter.

Vedlikeholdet av dører og vinduer skal også vedlikeholdes av hver enkelt boligseksjon. Endringer av dører og vinduer skal godkjennes av styret. Dersom vinduene må endres så må det være tre lag etter lovverket. Både vinduene og inngangsdøren til hver enkelt boligseksjon må være brannsikker og lydisolert.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet til boligseksjon, sikringsskap, elektriske ledninger og opplegg i boligseksjon. Kostnadene som dekkes av felleskostnader må søkes om av hvert enkelt eier til styret og blir godkjent før endring blir gjort.

Ved tapet av eller mangel på nøkkelen til hovedinngangsdør til boligsameiet har eiere selv ansvar for ha og må ta kontakt med styret og be om et nytt nøkkelen og eier må betale kostnad. Nøkkel kan ikke kopiere av hvem som helst og vedkommende må umiddelbart ta kontakt med styret.

8. SAMEIERMØTER

Styret i sameiet utøver sameiermøter.

9. TIDSBESTEMMELSER OG INNKALLELSE

Ordinært årsmøtet skal holdes innen utgangen av juni året med minst 14 dager varsel. Sameiet som er innkalt til sameiets møter er pliktige til å gi skriftlig tilbakemelding til styret. Innkallelsene blir sendt per epost til registrerte e-postadresse. Eierne er selv ansvarlige for å melde endring i kontaktinformasjonen for eksempler e-postadressen og mobilnummeret.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 14 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, minst 3 dager. Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som er en sameier, ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

10.STEMMETELLING OG FLERTALLSKRAV

I sameiermøtet har hver boligseksjon en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffe alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemme.

11.ENDRING OG VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endring med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Fastsettelse eller endring av vedtekter som etter loven eller disse vedtekter krever tilslutning og fra enkelte eller alle sameiere er kun gyldig vedtatt etter tilslutning.

12.STYRET

Krav for sitter i styret er å eie minst en boligseksjon i boligsameiet og at (1) i styret bor fast på Stasjonsveien 56 a-f, 1746 Skjeberg. Styret i sameiet har minimum 1, maksimum 6 medlemmer. Alle i styret velges for hvert andre år om gangen.

13. FORRETNINGSFØRER

Flexi AS

Org.nr.: 941 108 474

14. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Bygningen må ha en bygningsforsking. Alle kan melde inn skade, men alle sakene må godkjennes av styret først.

Den enkelte sameier må ha innboforsikring av sin boligseksjon. Ved en forsikrings sak inne i en enkelt boligseksjon skal seksjonseier dekke egenandel til forsikrings selskap.

Skade som påføres av en eier/utleier dekkes av selv person, vil dette si person som forårsake skade må selv betale egenandelen. Ved utleie så er boligseksjonseieren ansvarlig for at leietakeren tegner innboforsikring før overtagelsen.

15. OVERDRAGELSE/ VEDTEKTER/ REGISTRERING

Ved fremtidig slag/ overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne. Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Brønnøysundregisteret.

16. SIGNATUR

Styret i fellesskap representerer sameierne utad. Sameierne forpliktes av 2 eller flere styremedlemmer i fellesskap. Dersom det kun er ett forpliktes sameiet av dette styremedlemmet. Alle vedtak var enstemmig protokollen ble gjennomlest og godkjent, og deretter signert.

17. S 10 - 2 Taushetsplikt

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

Årsregnskap 2022
Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F

Resultatregnskap
Balanse

Org.nr.: 918 810 765

RESULTATREGNSKAP		
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Annen driftsinntekt	170 100	166 279
Sum driftsinntekter	170 100	166 279
Lønnskostnad	938	5 564
Annen driftskostnad	724 221	165 410
Sum driftskostnader	725 159	170 974
Driftsresultat	-555 059	-4 695
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt	0	3 121
Annen rentekostnad	15 953	5 002
Resultat av finansposter	-15 953	-1 881
Resultat før skattekostnad	-571 012	-6 575
Årsresultat	-571 012	-6 575
OVERFØRINGER		
Avsatt til annen egenkapital	-571 012	-6 575
Sum overføringer	-571 012	-6 575
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
SIDE 2		

BALANSE		
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
EIENDELER	2022	2021
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	9 646	2 846
Andre kortsiktige fordringer	23 035	9 719
Sum fordringer	32 681	12 565
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	27 118	337 017
Sum omløpsmidler	59 799	349 582
Sum eiendeler	59 799	349 582
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
SIDE 3		

BALANSE		
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	0	48 162
Udekket tap	-522 850	0
Sum opptjent egenkapital	-522 850	48 162
Sum egenkapital	-522 850	48 162
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	287 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld	287 000	300 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	258 708	856
Skyldig offentlige avgifter	564	564
Annen kortsiktig gjeld	36 377	0
Sum kortsiktig gjeld	295 650	1 420
Sum gjeld	582 649	301 420
Sum egenkapital og gjeld	59 799	349 582
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
SIDE 4		

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON		
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
	2022	2021
Annen driftsinntekt		
3600 Inntekt fellesutgifter Boligsameiet Stas	-170 100	-161 309
3900 Annen driftsrelatert inntekt	36 377	-4 970
3902 Gebyr nøkkel	-2 000	0
3903 Gebyr vask	-34 325	0
3904 Gebyr parkering	-52	0
	-170 100	-166 279
Lønnskostnad		
5330 Styrehonorarer	0	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	0	564
5990 Andre personalkostnader	938	0
	938	5 564
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon, vann, avløp	15 750	0
6340 Lys, varme	6 559	4 458
6360 Renhold	10 471	0
6390 Annen kostnad lokaler	2 831	16 644
6420 Leie datasystemer	0	1 875
6540 Inventar	0	5 549
6560 Rekvisita	128	0
6590 Annet driftsmateriale	9 571	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	595 124	42 506
6705 Regnskapshonorarer	14 197	27 858
6725 Juridisk bistand	16 723	0
6800 Kontorrekvisita	4 834	3 225
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	109	0
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	0	1 490
7500 Forsikringspremier	55 788	25 299
7770 Bankomkostninger	311	-3 321
7798 Andre driftskostnader	-8 175	39 826
	724 221	165 410
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekter	0	-3 121
	0	-3 121
Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnad banklån	15 953	5 002
	15 953	5 002
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Årets resultat	-571 012	-6 575
	-571 012	-6 575
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
SIDE 1		

BALANSE - SPESIFIKASJON		
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
	2022	2021
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	9 646	2 846
	9 646	2 846
Andre kortsiktige fordringer		
1740 Forskuddsbetalt forsikring	23 035	9 719
	23 035	9 719
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank	27 118	337 017
	27 118	337 017
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	0	-48 162
	0	-48 162
Udekket tap		
2080 Udekket tap	522 850	0
	522 850	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2240 DnB Bank ASA	-287 000	-300 000
	-287 000	-300 000
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-258 708	-856
	-258 708	-856
Skyldig offentlige avgifter		
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-564	-564
	-564	-564
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-36 377	0
	-36 377	0
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
SIDE 1		

Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F

Årsmøte

Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F avholder årsmøte på Kalnesveien 5, 1712 Grålum 5. etg. I Privatmeglerenes lokaler. Årsmøtet vil være torsdag 09.02.2023 kl. 18.00.

Dagsorden:

1. Åpning ved formann Thor-Martin Frøyland.
2. Valg av møtedirigent.
3. Valg av referent.
4. Godkjenning av innkallingen.
5. Godkjenning av dagsorden.
6. Valg av 2 representanter til å signere protokollen.
7. Årsberetning for 2022.
8. Regnskap for 2022.
9. Budsjettforslag for 2023.
10. Endring av vedtekter
11. Innkomne forslag.
12. Valg av styre.
13. Årsmøte avsluttes.

Eventuelle forslag bes sendt til styret på boligsameiet.stasjonsveien.56@gmail.com og dette senest 02.02.23.

VELKOMMEN.

Med vennlig hilsen



Thor-Martin Frøyland

Styreleder

Årsberetning 2022 for Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F

Styret har i dag hatt følgende sammensetning:

Forman:	Thor-Martin Frøyland
Nestleder:	Evan Najah Majeed
Styremedlem/	
intern revisor:	Sukanya Sevicik
Revisor/	
Regnskapsfører:	Flexi Regnskap AS

Møtevirksomhet/Arbeid

Sameiet har gjennom 2022 gjort store tiltak spesielt for å bedre situasjonen i kjelleren. Det har blitt gjort omfattende arbeid med dreneringen rundt eiendommen, opparbeidet bedre parkeringsplass og annet. Det har også blitt gjort arbeid på det elektriske anlegget innvendig og utvendig i boligen. Eiendommen har fått nye ytterdører.

Sameiet gjorde et valg høsten 2022 om å avsette styreleder og få inn nye krefter. Dette er noe som ble gjennomført og vedtatt. Samtidig ble vedtektene endret.

Det har blitt gjort større arbeid for å gjennomgå den økonomiske sitasjonen til sameiet. Dagens styreleder har vært i forhandlinger med de som har gjort arbeid på eiendommen for en nedbetalingsplan samt andre besparelses elementer hos forsikringen og andre. Styret har sett på økonomien og kommer med videre forslag.

Økonomi:

Regnskapet for 2022 viser et underskudd på kr. 571 012,-. Underskuddet skyldes opptak av lån for betaling av drenering, snekker- og elektrikerarbeider. Sameiet har hatt store kostander i 2022.

Forslaget til felleskostnader er satt opp i budsjettet og forslaget er en økning på 25% fra dagens felleskostnad.

Sameiet har pr. 01.01.2023 totalt inntående på bank kr. 27 118,-.

Det budsjetteres etter forslaget med et overskudd på kr. 14.400, - for 2023.

Fastsettelse av felleskostnad for 2023

Styret foreslår at felleskostnaden øker med 25% med umiddelbar virking.

Endring av vedtekter

Forslag til endring av vedtekter er sendt ut. Vi går gjennom punkt for punkt i årsmøtet og vedtar endringer per punkt.

Prioritet på arbeid som må gjøres:

1. Fikse en nød pumpesystem for vanninntrenging i kjelleren.
2. Fikse den økonomiske situasjonen.
3. Bytte kledning mot vest.
- 4.

Innkommende forslag:

- Når er bodene ferdig?
- Vaneassa er beskylt for å ta penger av sameiet, ønsker en oppklaring av dette.
- Vaskeplan
- Hvordan er oppgavene fordelt i styret?
- Sjøppeldunkene, rutiner?
- Vedtektene
- Honorar til forrige styre (2021 og 2022)
- Saken om drenering

Styret i Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F

Valg av styre for 2023	
Forman:	Thor-Martin Frøyland (på valg)
Nestleder:	Evan Najah Majeed
Styremedlem/	
intern revisor:	Sukanya Sevicik

Thor-Martin har sett seg villig til å forsett i 2 nye år.

Protokoll for årsmøtet til Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Ghanbari, Shaghayegh (29.12.1978), signert 23.02.2023 med Signicat Sign BANKID
- Goncalves, Vanessa Quintas (21.01.1995), signert 25.02.2023 med Signicat Sign BANKID



- Det signerte dokumentet innholder**
- En forside med informasjon om signaturene
 - Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
 - Digitale signaturer



- Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
- Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



- Slik ser du at signaturene er gyldig**
- Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F – Protokoll

Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F avholder årsmøte på Kalnesveien 5, 1712 Grålum 5. etg. I Privatmeglerenes lokaler. Årsmøtet vil være torsdag 09.02.2023 kl. 18.00.

1. Åpning ved formann Thor-Martin Frøyland.

Thor-Martin Frøyland åpnet møte ved å fortelle litt om sameiets tilstand.

2. Valg av møtedirigent.

Thor-Martin Frøyland ble valgt som møte dirigent - Enstemmig vedtatt.

3. Valg av referent.

Sukanya Sevicik ble valgt som referent – Enstemmig vedtatt.

4. Godkjenning av innkallingen.

Innkallingen ble godkjent – Enstemmig vedtatt.

5. Godkjenning av dagsorden.

Dagsorden ble vedtatt – Enstemmig vedtatt.

6. Valg av 2 representanter til å signere protokollen.

Vanessa Quintas Goncalves og Shahayegh Ghanbari ble valgt til å signere protokollen – Enstemmig vedtatt.

7. Årsberetning for 2022.

Årsberetningen for 2022 ble gjennomgått av styrets leder Thor-Martin Frøyland

8. Regnskap for 2022.

Regnskapet sendt av Fleix Regnskap AS ble gjennomgått av styrets leder Thor-Martin Frøyland

9. Budsjettforslag for 2023.

Sameiets økonomi ble gjennomgått, samt nedbetalingsplanene med både Kraft Graveservice AS og SR-mesterbygg AS.

Budsjettforslaget med en økning av felleskostnadene på 25% gjeldene fra Mars ble – Enstemmig vedtatt.

10. Endring av vedtekter

Forslaget om endring av vedtekter sendt i forkant, ble alle forslag godtatt – Enstemmig vedtatt.

11. Innkomne forslag.

- Når er bodene ferdig?
Status om kjelleren ble forklart. Og det er mulig vi aldri får brukt kjelleren slik vi ønsker. Styrets leder Thor-Martin Frøyland, skal undersøke med flere eksperter på område om kjelleren er mulig å fikse.
- Vaneassa er beskylt for å ta penger av sameiet, ønsker en oppklaring av dette.
Det ble en oppklaring på at Vanessa har ikke tatt noen penger fra sameiet. Styrets leder har gått nøye gjennom regnskapet og alle transaksjoner i sameiet. Og fatter ingen mistenkeligheter.
- Vaskeplan
Det er satt opp en vaskeplan. Det skal bli satt opp en ny. Inntil videre ønsker vi at beboerne vasker ved behov.
- Hvordan er oppgavene fordelt i styret?
Thor-Martin Frøyland tar seg av det økonomiske og administrative, Sukanya Sevicik tar seg av økonomi og noen små saker og Evan Majeed tar seg av alt som skjer fysisk på bygget.
- Søppeldunkene, rutiner?
Vi ønsker at alle holder ett øye på disse og setter de tilbake der de skal. Dette er et felles ansvar.
- Vedtektene
Vedtektene er gjennomgått tidligere. Bli også sendt ut nye vedtekter.
- Honorar til forrige styre (2021 og 2022)
Det ble enstemmig vedtatt at betaling til gammelt styre vil bli utsatt til økonomien tillater det. Det vil bli tatt en ny avstemming på dette senere.
- Saken om drenering
Dreneringssaken er gjennomgått.

12. Valg av styre.

Alle i styret vil bli sittende, da dette ble stemt om på den ekstra ordinære generalforsamlingen i høst.

13. Årsmøte avsluttes.

Årsmøtet ble avsluttet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ghanbari, Shaghayegh (29.12.1978), 23.02.2023
- Goncalves, Vanessa Quintas (21.01.1995), 25.02.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ghanbari, Shaghayegh (29.12.1978), 23.02.2023
- Goncalves, Vanessa Quintas (21.01.1995), 25.02.2023

Forseglet av



Posten Norge



Sarpsborg kommune

PA-Consult
Byfogd Grundtsvei 6
1532 MOSS

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
07/11760-2 / /Blank;L42;&18

Dato:
09.04.2008

Ferdigattest for endret bruk av kontorbygning til boligbygg - Gnr 1022 bnr 29 - Stasjonsveien 56

Saksopplysninger/utredning:

Tiltaket gjelder bruksendring av kontorbygg til boligbygg med 16 leiligheter.

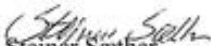
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer mottatt 10.12.2007.

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

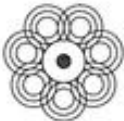
I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Med hilsen


Steinar Sæther
Saksbehandler

Kopi til: Solan eiendom, Årvollskogen 91, 1529 Moss.

Saksbehandler: Steinar Sæther, Seksjon byutvikling, 69 10 81 82.



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Gløngsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 19.09.2023

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3003	Gårdsnr.	1022	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Stasjonsveien 56D, 1746 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	2 631,90 kr
Eiendomsskatt	855,00 kr
Renovasjon	2 545,00 kr
Slam	665,62 kr
Vann	1 837,10 kr
Sum	8 534,62 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 260,00 kr	1/1	0 %	2 260,00 kr	1 695,00 kr
Restavfallsbeholder felles stor (660-770 L)	2 stk	5 600,00 kr	1/16	0 %	700,00 kr	525,00 kr
Papirbeholder felles liten (360-370 L)	1 stk	0,00 kr	1/16	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Papirbeholder felles stor (660-770 L)	1 stk	0,00 kr	1/16	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall stor (240 L)	3 stk	0,00 kr	1/16	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	47.56 m3	14,95 kr	1/1	0 %	711,06 kr	711,06 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp i fjor	47.56 m3	23,00 kr	1/1	0 %	1 093,94 kr	1 093,94 kr
Eiendomsskatt Bolig	237600 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	855,00 kr	641,34 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	400,00 kr	1/16	0 %	25,00 kr	18,75 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 580,00 kr	1/1	0 %	1 580,00 kr	1 185,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 165,00 kr	1/1	0 %	2 165,00 kr	1 623,75 kr
A konto vann i år	48 m3	21,65 kr	1/1	0 %	1 039,20 kr	779,40 kr
A konto avløp i år	48 m3	33,00 kr	1/1	0 %	1 584,00 kr	1 188,00 kr
A konto vann i fjor	-51 m3	14,95 kr	1/1	0 %	-762,45 kr	-762,45 kr
A konto avløp i fjor	-51 m3	23,00 kr	1/1	0 %	-1 173,00 kr	-1 173,00 kr
Tilsynsgebyr slam <50 PE	1 stk	420,00 kr	1/16	0 %	26,25 kr	19,68 kr
Årsgebyr slamanlegg tømmes årlig	1 stk	5 040,00 kr	1/16	0 %	315,00 kr	236,25 kr
				Sum	10 419,00 kr	7 781,72 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3003-1022/29/0/7

NORKART

Utskriftsdato: 19.09.2023 14:18

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.01.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	12.01.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	32/510		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1022/29, 1022/29/0/1, 1022/29/0/2, 1022/29/0/3, 1022/29/0/4, 1022/29/0/5, 1022/29/0/6, 1022/29/0/7, 1022/29/0/8, 1022/29/0/9, 1022/29/0/10, 1022/29/0/11, 1022/29/0/12, 1022/29/0/13, 1022/29/0/14, 1022/29/0/15, 1022/29/0/16
Seksjonering Seksjonering	13.01.2017 13.01.2017	16/07668	Tinglyst 21.01.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SEVCIK SUKANYA F250979*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	OVALEN 32 1653 SELLEBAKK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stasjonsveien 56D	H0101	1022/29/0/7	39	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Stasjonsveien 56 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1746 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1205 Skjeberg	Tettsted	71 Skjeberg
Valgkrets	11 Skjeberg		

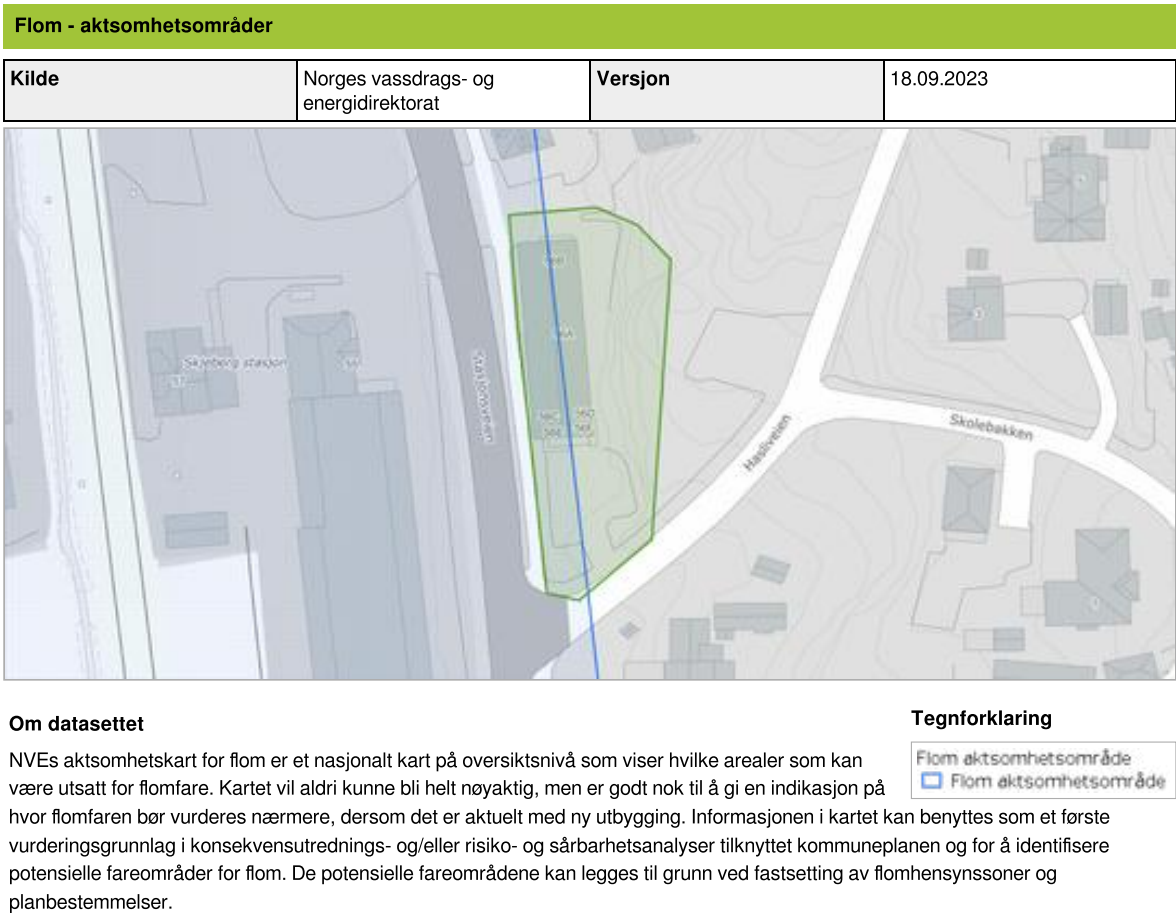
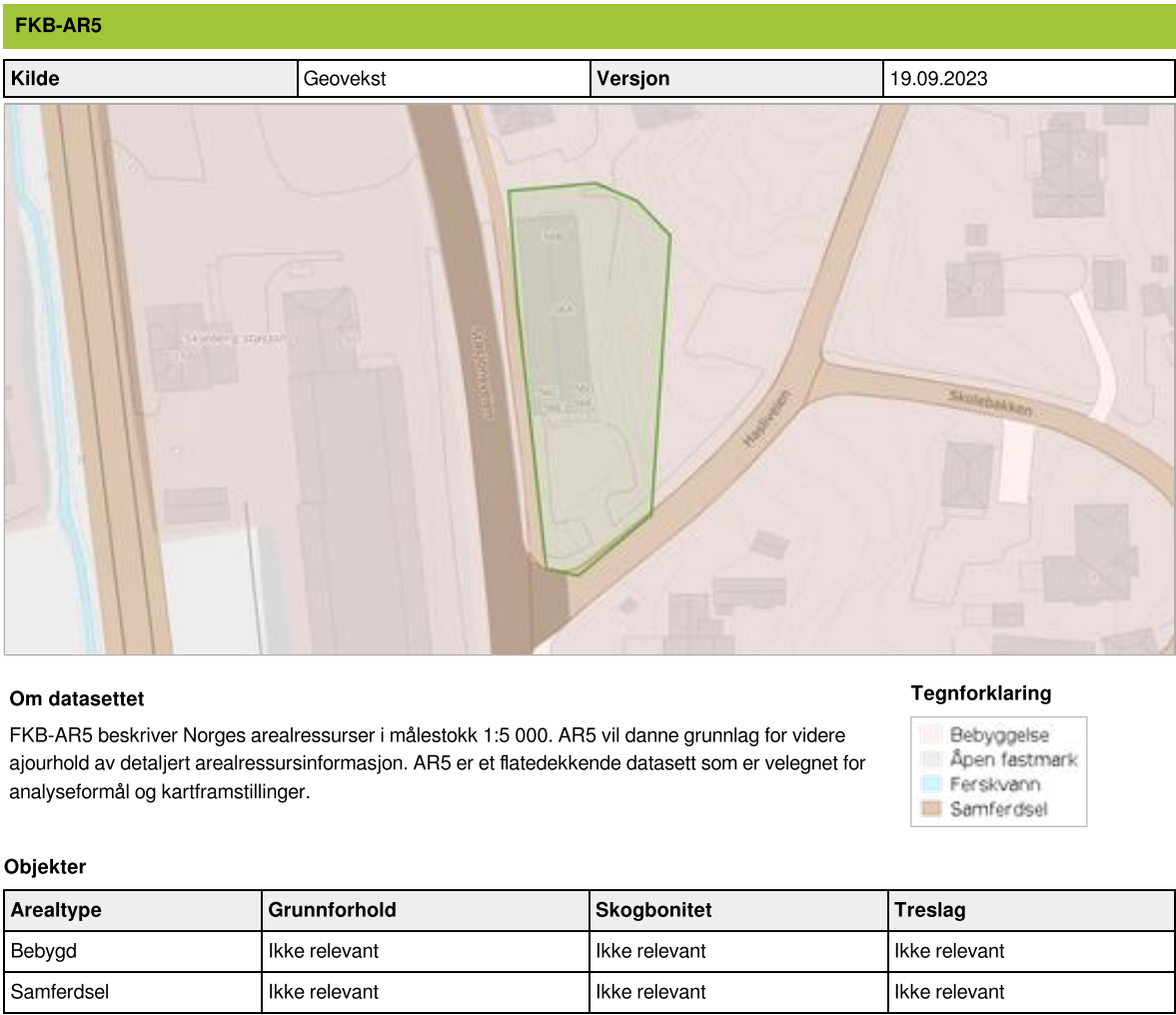
Bygg

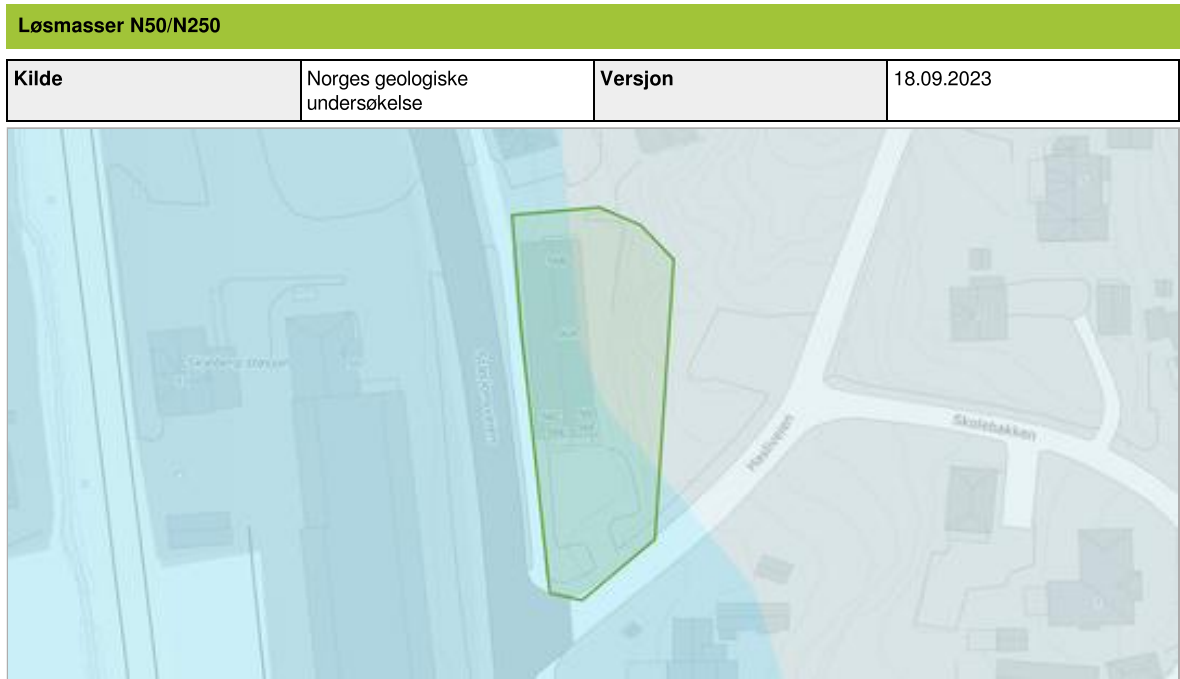
Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145909600		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145909600: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	853
---------------	-----------	-----------	-----





Om datasettet

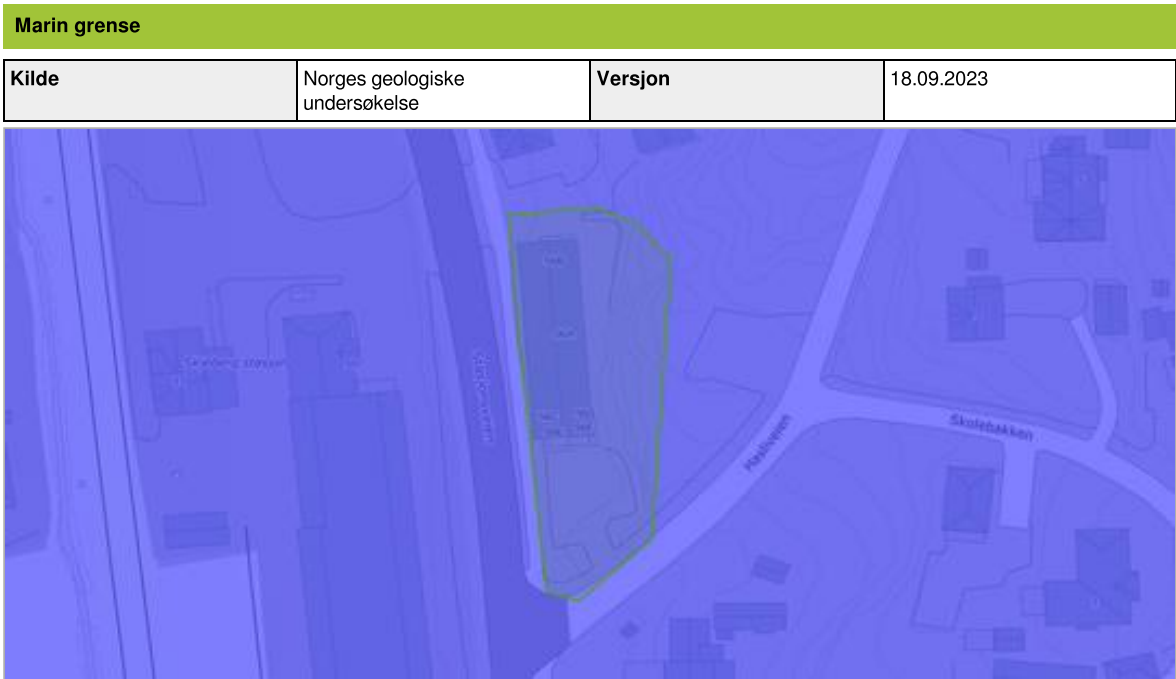
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring



Objekter

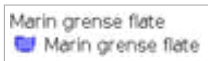
Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring



Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.09.2023
-------	--------------------------------	---------	------------

Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Svært stor
Svært stor, men usammenhengende eller tynt

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	18.09.2023
-------	----------------	---------	------------

Om datasettet

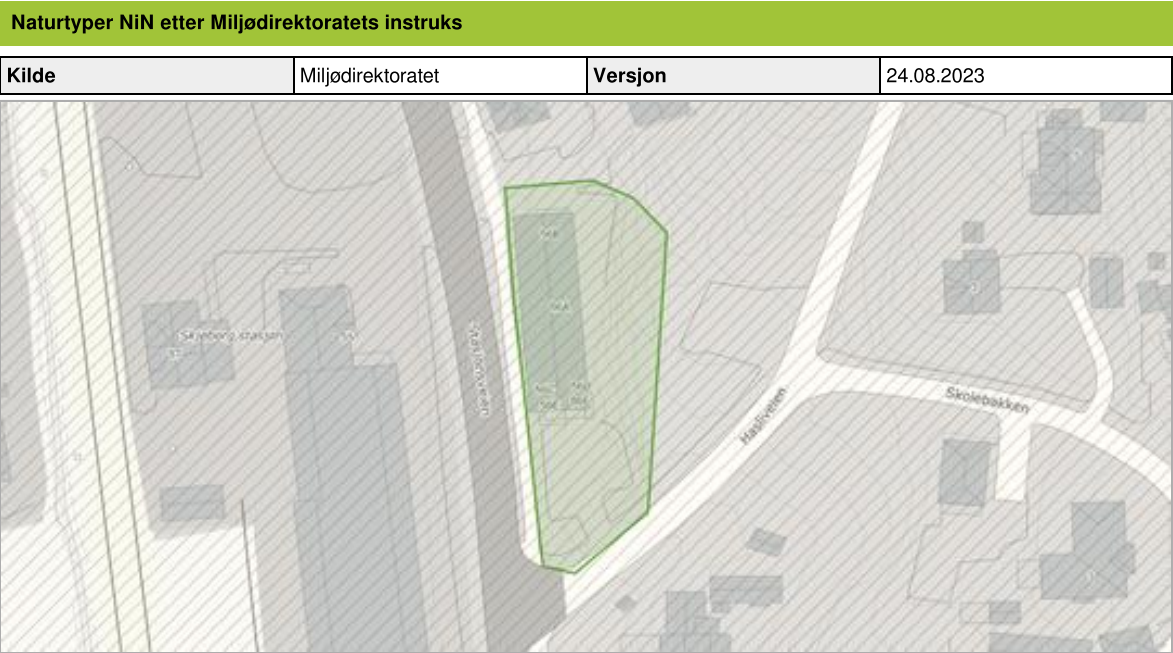
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

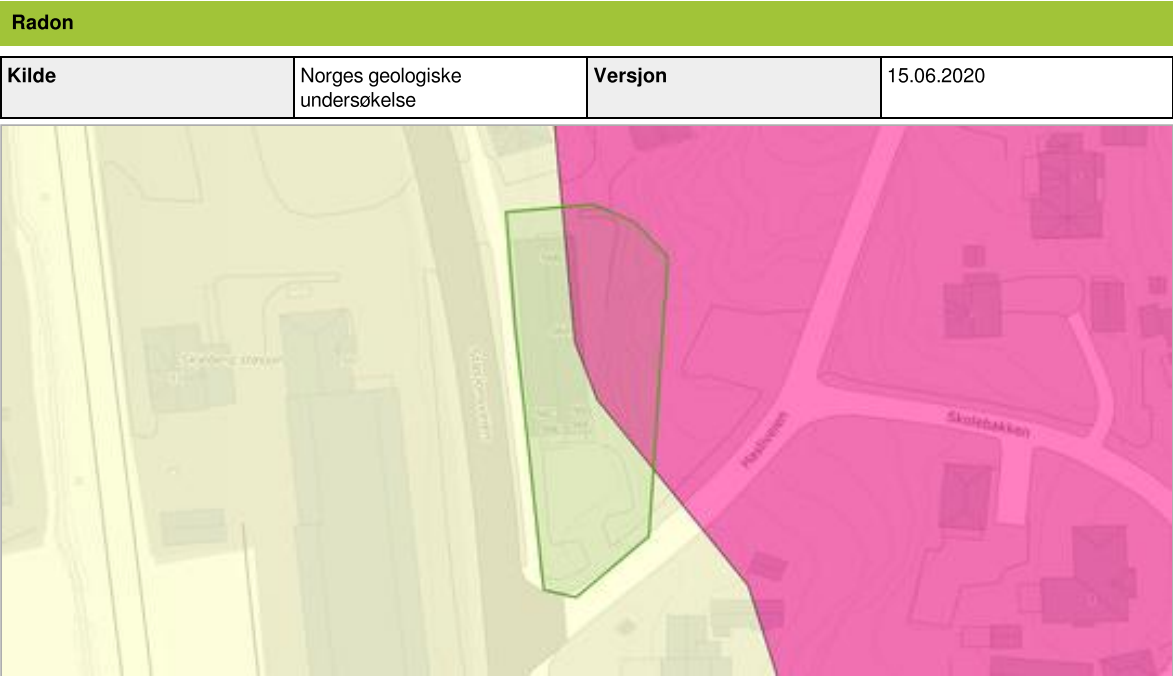
Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse og jordbruksdominans



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019



Om datasettet

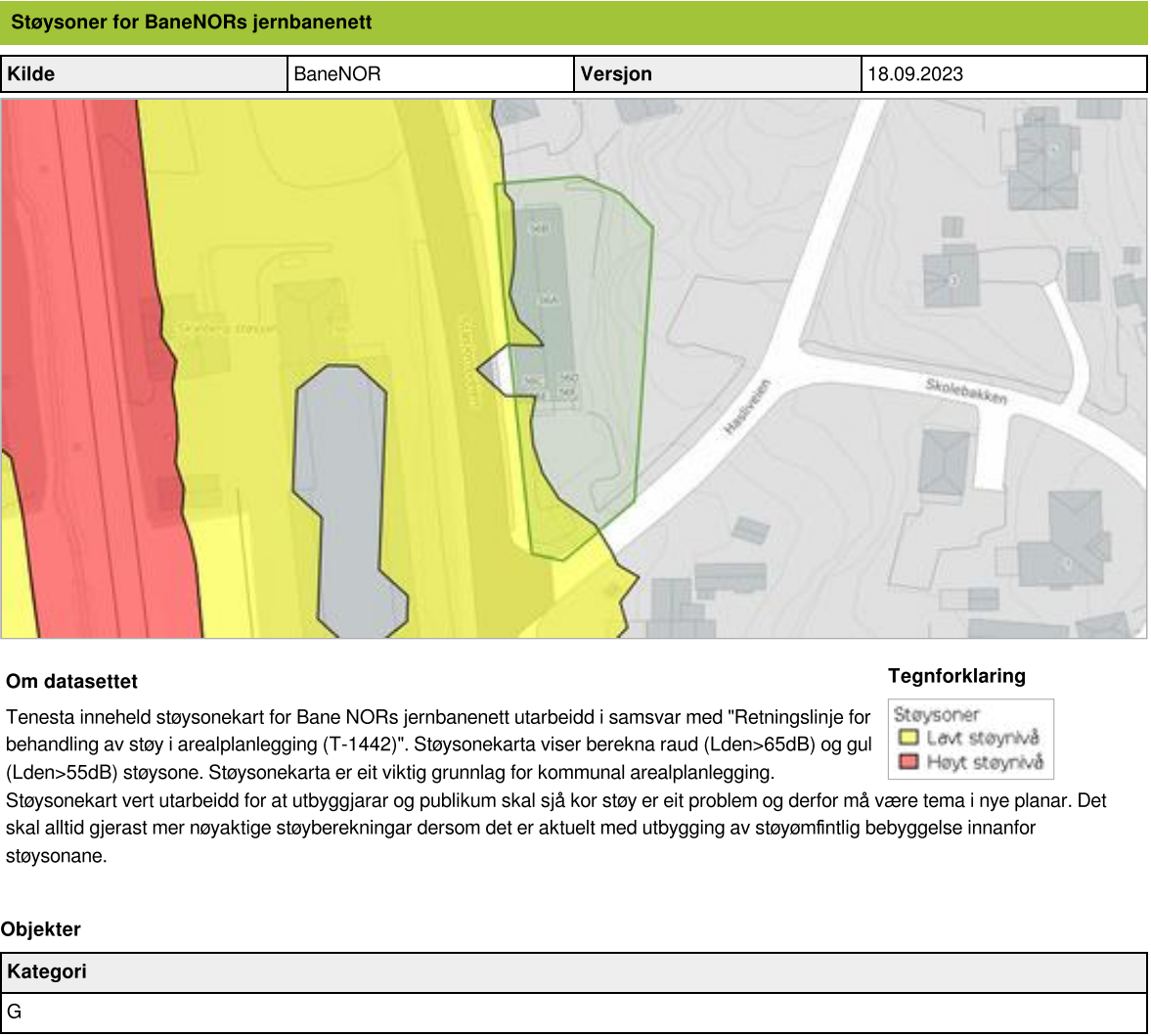
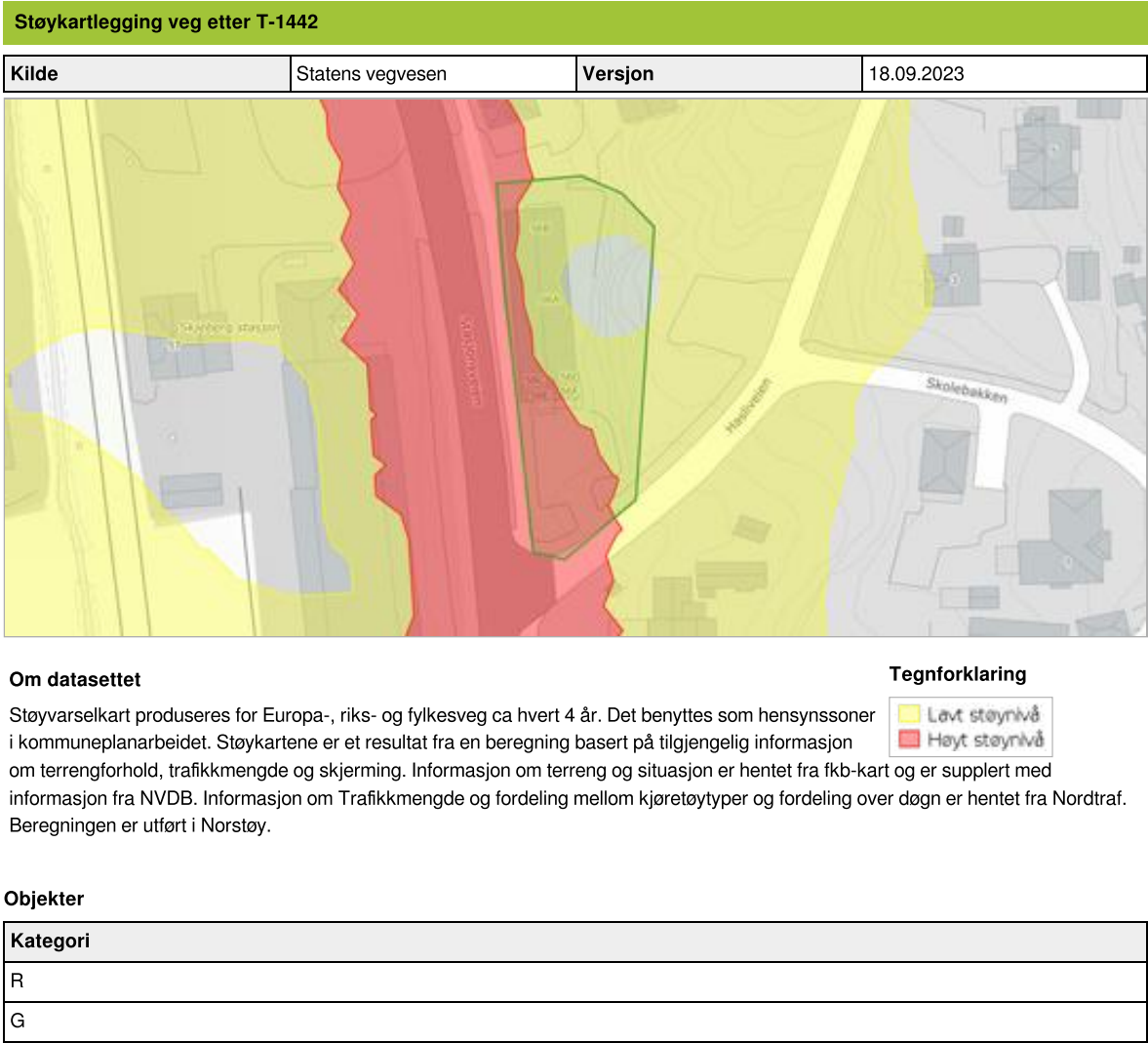
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

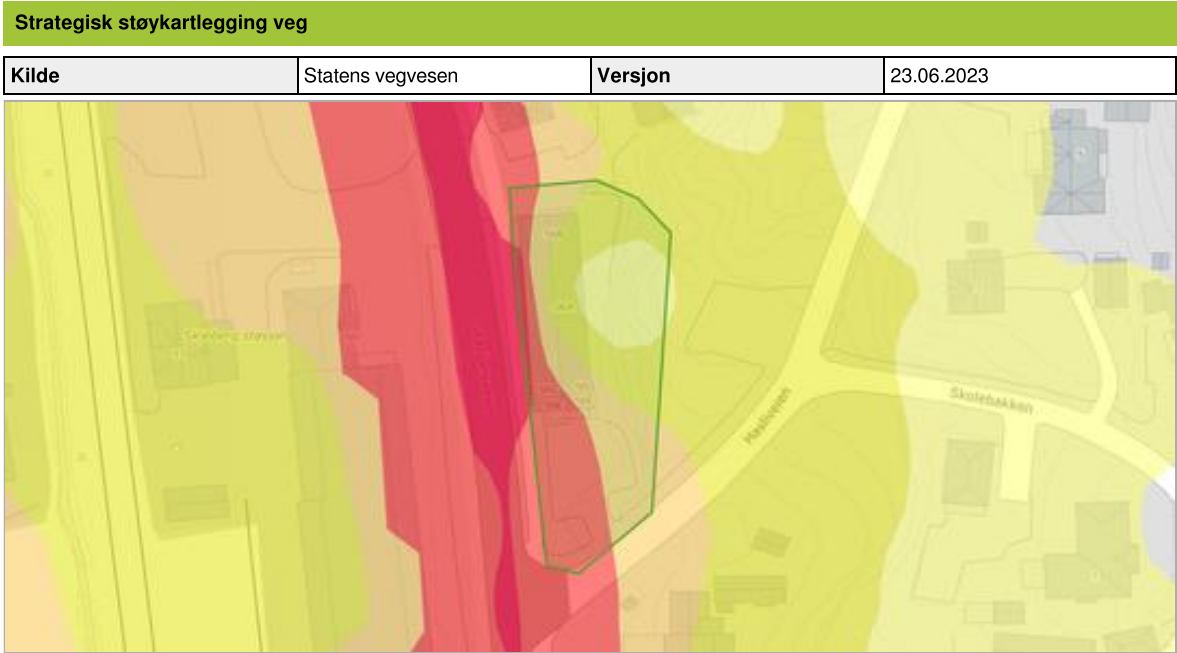
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy
Moderat til lav





Om datasettet

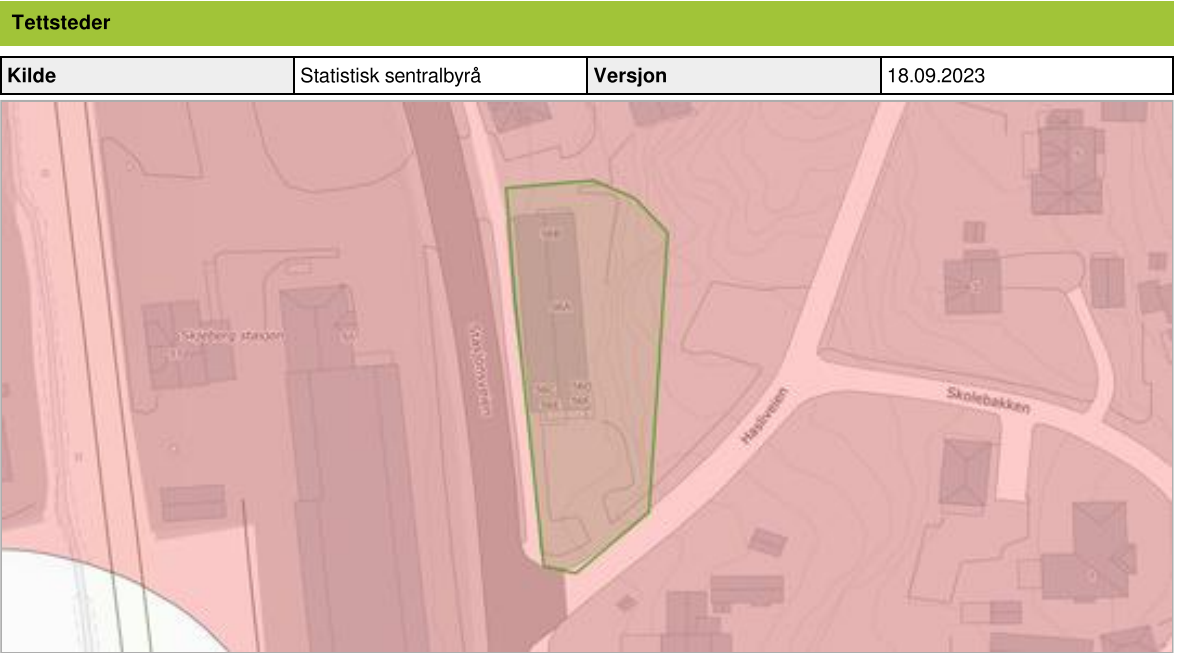
De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring



Objekter

Støyintervall
70
50
65
60
55



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring



Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befteft>.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0071	Skjeberg	1498	0.922989517434



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 19.09.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3003	Gårdsnr.	1022	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Stasjonsveien 56D, 1746 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

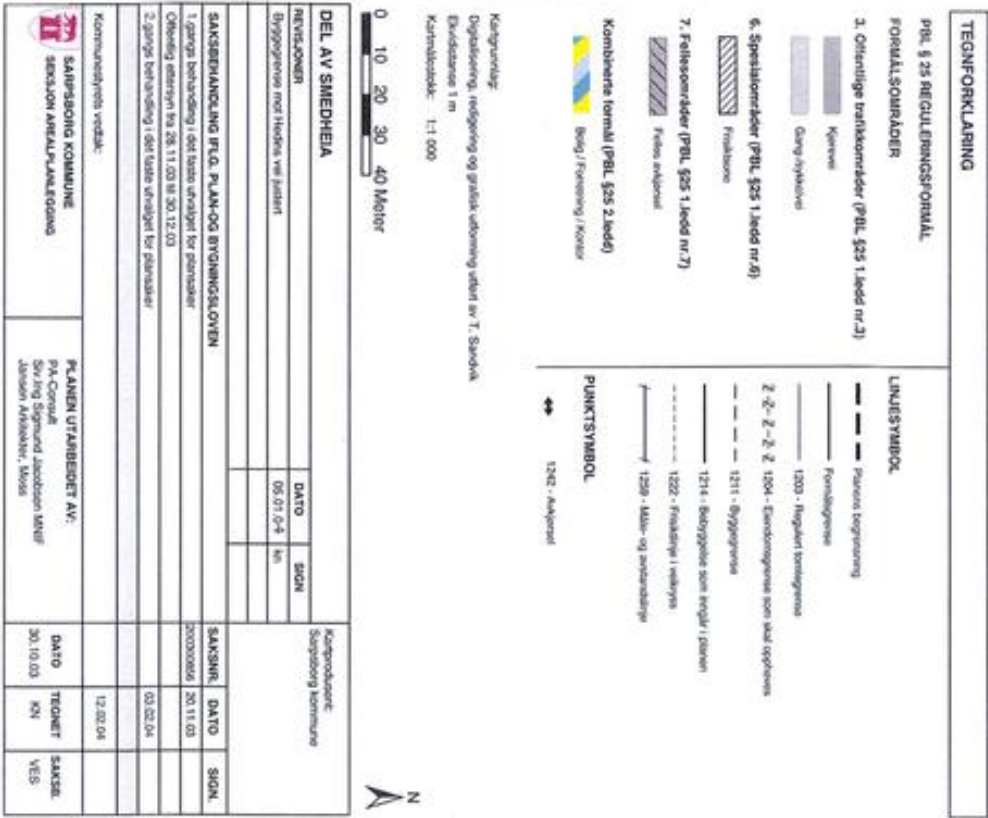
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
8SEN0100024347	5291	24.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	48

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

DEL AV SMEDHEIA

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Offentlige trafikkområder. (Plan- og bygningslovens § 25, 1.ledd, nr 3)
- ☞ Spesialområder. (Plan- og bygningslovens § 25, 1.ledd, nr 6)
- ☞ Fellesområder. (Plan- og bygningslovens § 25, 1.ledd, nr 7)
- ☞ Kombinerte formål. (Plan- og bygningslovens § 25, 2.ledd)

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 12.02.2004

Reguleringsbestemmelsene er datert: Januar 2003

Revidert: 05.01.2004

1. FELLESBESTEMMELSER.

- 1.1 Planområdet fremgår av kartet med angitte begrensningslinjer og byggegrenser.
- 1.2 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
- 1.3 Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak, skal det innsendes en plan for den ubebygde delen av tomten.
Planen skal inneholde opplysninger om bygningers plassering og organisering, adkomstforhold, kommunikasjon og parkering, uteoppholdsarealer med grøntanlegg, beplantning og overflatematerialer samt gjerder, trapper og forstøtningsmurer.
Planer som ikke oppfyller intensjonene i denne bestemmelse på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.
- 1.4 Uteoppholdsarealer skal planlegges og dimensjoneres etter kommunens retningslinjer.
Det skal avsettes 5 m2 pr. bolig til inngangslekeplass.
- 1.5 Biloppstillingsplasser skal planlegges og dimensjoneres etter kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

For boligbebyggelse skal biloppstillingsplasser opparbeides på egen tomt eller på felles areal for flere boenheter tilsvarende:

Boenheter mindre enn 65 m2 :	1 biloppstillingsplass pr. enhet.
Boenheter mellom 65-85 m2 :	1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.
Boenheter over 85 m2 :	2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

For næringsbebyggelse skal biloppstillingsplasser opparbeides på egen tomt eller på felles areal for flere bygg tilsvarende:
Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2.

- 1.6 Uteoppholdsarealene og biloppstillingsplasser skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for bygningen.
- 1.7 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.
- 1.8 Eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.
- 1.9 Ekvivalent innendørs støy skal ikke overstige 30 dBA i boliger og 55 dBA i uterom som regnes som bolignære uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt både for innendørs og uteoppholds-arealer.

2. KOMBINERTE FORMÅL.

- 2.1 I BFK skal bebyggelsen benyttes til bolig, forretning og / eller kontor. Kontor kan omfatte offentlige virksomheter og bygningene kan benyttes til kombinerte formål.
- 2.2 I område for kombinerte formål kan det oppføres bygninger med maksimal høyde til gesims / møne 7,5 / 9,5 m regnet fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
- 2.3 Bebyggelsens endelig plassering fastsettes av kommunen.
- 2.4 Garasjer og uthus skal ha maksimal gesimshøyde 2,7 m regnet fra nivå på ferdig gulv. Utforming skal være tilpasset den øvrige bebyggelse og bygningene skal plasseres innefor tomtens byggegrense.
- 2.5 Maksimalt tillatt bebygget areal, BYA, er 30 %. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomtareal.
- 2.6 Areal skal beregnes etter Norsk standard 3940.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- 3.1 Offentlige trafikkområder slik anvist på planen, skal benyttes til kjøreveier, gang- og sykkelveier samt fortau og eventuelle holdeplasser for offentlig kommunikasjon.

4. SPESIALOMRÅDER.

- 4.1 I områder mellom frisktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørslr være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veieres planum.

5. FELLESOMRÅDER.

- 5.1 FA1 og FA2 skal brukes til felles adkomst til eksisterende eiendommer 1022/8, 1022/213, 1022/216 og 1022/29.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.09.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Eiendomsinformasjon	
Abc	Eiendomstegn
Abc	Gårds- og bruksnummer
Matrikelkart	
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
Bygninger	
	Bygning - Boligbygg
	Annen næring
	Garasje og uthus
Tiltak	
	BygningTiltak
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
Adresser	
Ahr	Gateadresse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.k)	
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,	
	Bolig/Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Eiendomsinformasjon	
Abc	Gårds- og bruksnummer

Melding til tinglysing

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

Rett kopi av

Løpenummer for forretnings: 602115936
Vedlegg: Ja

Rekurrent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekurrent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915892744	STASJONSVEIEN 56 AS		c/o Fakta Regnskap AS, Kirkeveien 64A, 0364 OSLO
938801363	SARPSBORG KOMMUNE		Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	1022	29

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Fnr	Bnr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0105	1022	0	29	25 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	35 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	41 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	34 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	27 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	30 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	32 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	31 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	25 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	35 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	41 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	34 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	27 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	30 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	32 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1022	0	29	31 / 510	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 55039 Tinglyst: 18.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

13.01.2017 11:21

Side 1 av 1

01 NOV 201616/07468-3

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

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

Navn på rekvirent

0105 SÅRPSBØRG

Sarpsborg kommune

Postboks 237

1702 Sarpsborg

(Under-)organisasjonsnr./Redselens nr.

938 801 363

Rat.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gr.	Br.	Festn.	Seksj.nr.
0105	Sarpsborg	1022	29		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (119 siffer) 2)	Navn	Andel andel 3)
915892744	Stasjonsveien 56 AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	B	25	3	13	B	27	3	25				37			49
2	B	35	3	14	B	30	3	26				38			50
3	B	41	3	15	B	32	3	27				39			51
4	B	34	3	16	B	31	3	28				40			52
5	B	27	3	17				29				41			53
6	B	30	3	18				30				42			54
7	B	32	3	19				31				43			55
8	B	31	3	20				32				44			56
9	B	25	3	21				33				45			57
10	B	35	3	22				34				46			58
11	B	41	3	23				35				47			59
12	B	34	3	24				36				48			60
Sum tellere:				510	= nevner:				510						

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.

Dato

1.12.16

Utskriftens underskrift

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

Side 1 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller

☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ 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) ☒ areal som skal tjene samelemes 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ 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) ☒ 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 bruksenheterne, 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 eiendommen. (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

Oslo 1.12.16

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Tore BERGFORD

- STYRELEDER -

STASJONSVEIEN 56 AS

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebraken reduseres)

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

Side 2 av 4

100 STASJONSVEIEN 56D

PROAKTIV.NO 101

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiet 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)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr. | Bnr. | Fester. | Seksj.nr. | Kommune

1022 | 29 | | | Sarpsborg

Date

Stempel og underskrift

13/1-2017

Frank Schander

Sarpsborg kommune
byggesak, landbruk og kart

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 rettstiftelser 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 sameieinnehaveren samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrensepart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Date

Utstederens underskrift

1.12.16

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

Side 3 av 4

Vedlegg

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.

Kommunenavn

Gnr.

Bnr.

Fester.

Seksj.nr.

0105

Sarpsborg

1022

29

3. Begjæring

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

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

Sum tellere:

510

= nevner:

Date

Utstederens underskrift

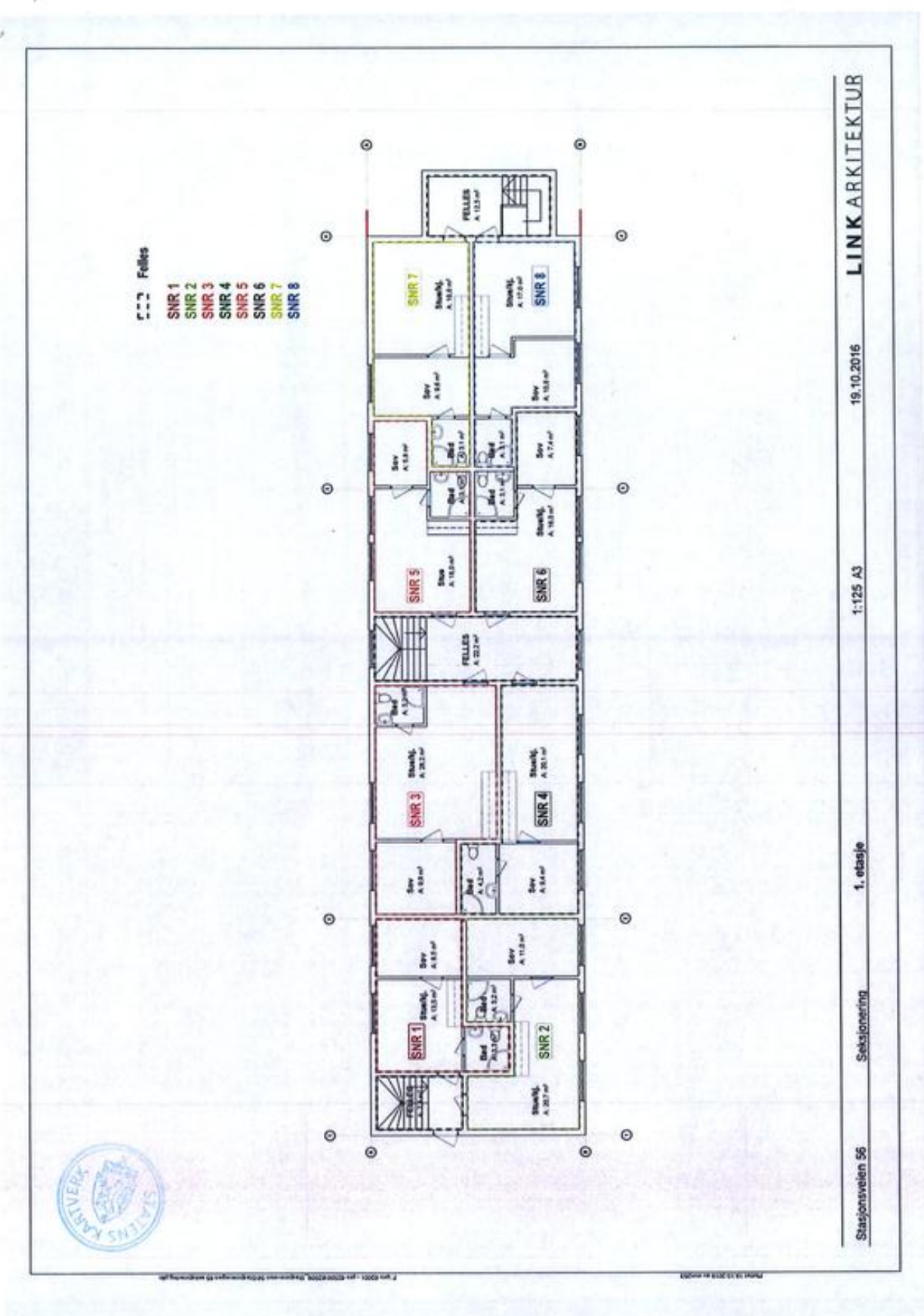
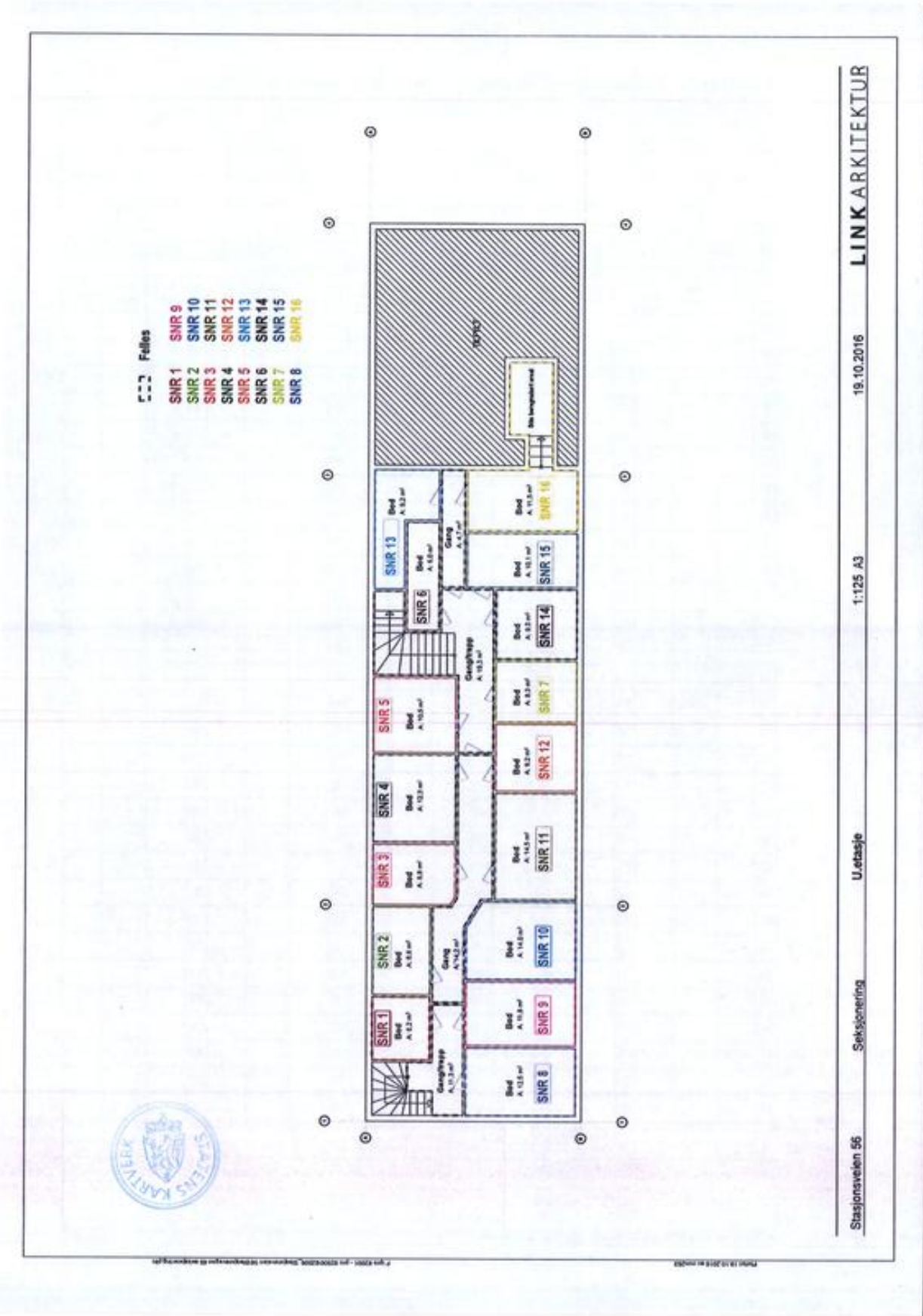
1.12.16

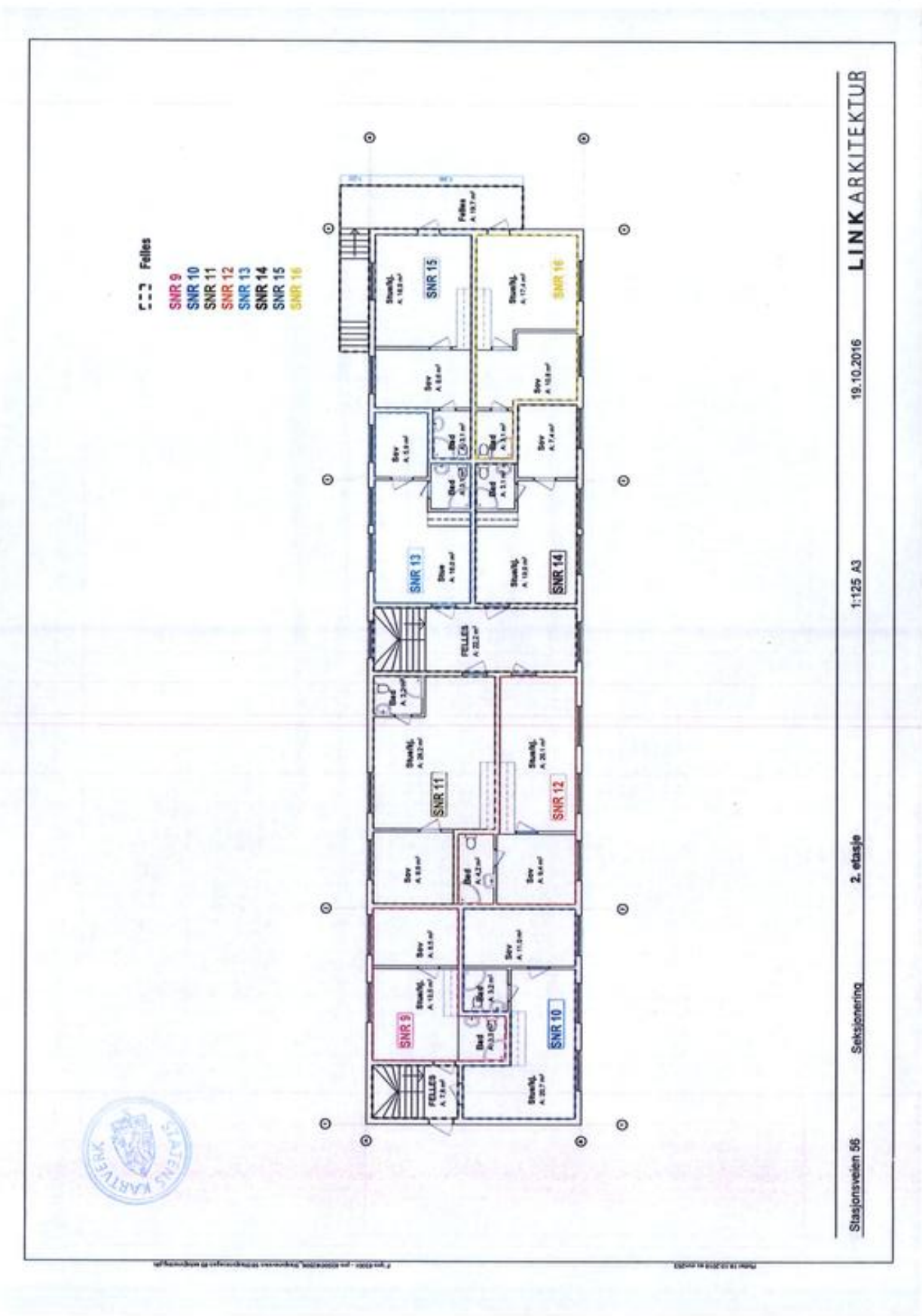
Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 4 av 4

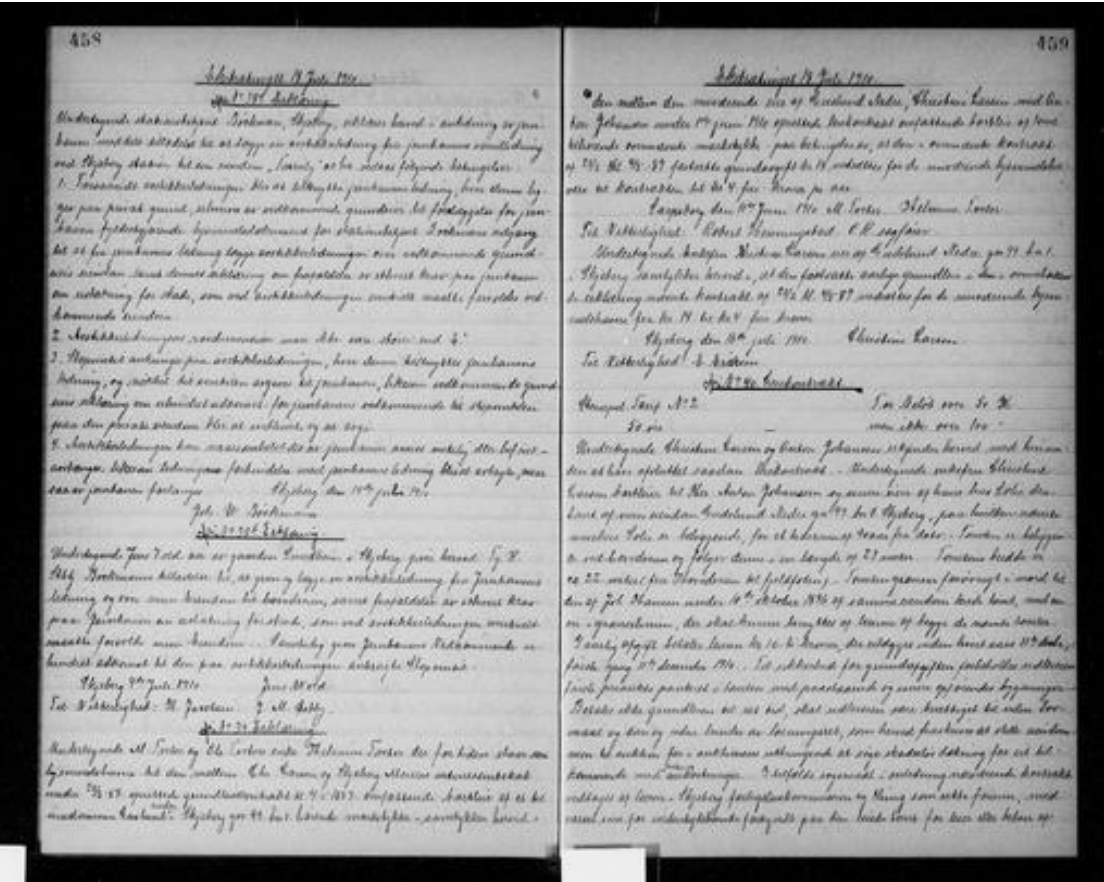
102 STASJONSVEIEN 56D

PROAKTIV.NO 103





Arkivverket
Østfold fylke, Idd og Marker, Pantebok nr. 24 (1909-1911), Pantebokside, Side 458-459



Firmaattest 585,-

DAGBOKFØRT
13.12.89 17170
SARPSBORG BYRETT

LEIEKONTRAKT

EIENDOM: FURULY, SKJEBERG
UTLEIER: CTM INVEST AS, HALDEN
LEIETAKER: CHEN ZU TING, OSLO

Rekyl kopi
DataHjelp
Oscarstgt. 1
1750 Halden
Tlf. 09 - 18 88 80
Ann Lindell

STATENS KARTVERK
Reitt kopi betalt

LEIEKONTRAKT

Mellom Chen Zu Ting, Sverre Iversensv. 3, Oslo som leietaker og CTM Invest A/S, Skomakerstredet 3, 1750 HALDEN som utleier er dags dato inngått følgende kontrakt om leie av lokaler i eiendommen Furuly, Skjeberg. Gnr. 22 bnr. 29 og 216.

1. Leieforholdets omfang:

Leieforholdet omfatter kafelokale i 1.etg. - hybelleilighet på 33 m2 i 2.etg. - lagerrom i kjeller på 15 m2 og uteareale på ca. 200 m2.
Utleier leverer lokalene i den stand de befinner seg pr. dags dato - besiktiget av leietaker. Leietaker besørger selv eventuell oppussing av lokalene.

2. Leieforholdets varighet:

Leieforholdet løper fra den 1. juli 1989 og i 5 år.
Kontrakten kan deretter fornyes for ytterligere 5 år, med en gjensidig oppsigelsestid på 6 måneder.
Leieforholdet opphører under enhver omstendighet 30.6.1999.

3. Leie:

Leien betales med kr. 73.200 pr. år for kafelokalet, kr. 3.000 pr. år for kjellerrommet. For hybelleiligheten betales årlig kr. 16.800,- fra det tidspunkt den er innflytningsklar.
Det gjøres separat avtale for uteplassen.
Leien forfaller forskuddsvis med 1/12-del av årsleien pr. måned - første gang den 1.7.1989 for juli måned 1989 - med kr. 6.350,-
Leien innbetales til bankgiro 1105.05.07507.

Utleier kan med virkning fra den 1. januar hvert år med basis 15.12. foregående år, første gang 1.1.90, forlange leien regulert overensstemmende med mulig stigning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks - eller dersom denne blir opphevet - annen tilsvarende indeks.

4. Husleien inkluderer ikke:

- Utgifter til elektrisk kraft og lys til de lokaler som inngår i leiekontrakten. Leietakeren plikter å tegne eget abonnement for lokalene - og eventuelle omkostninger forbundet med dette betales av leietaker.
- Omkostninger til vedlikehold av de leide lokaler.
- Oppvarming av lokalene, vann-, kloakk- og renovasjonsavgifter.
- Renhold av fellesarealer.

STATENS KARTVERK

5. Partenes plikter og rettigheter:

- a) Utleieren har det nødvendige utvendige vedlikehold av bygningen og er berettiget til å utføre alle arbeider som måtte være nødvendige for eiendommens forsvarlige vedlikehold.
- b) Utleieren skal ved eventuelle forsikringsskader på eiendommen påse at disse blir til minst mulig ulempe for leietakeren, som ikke har krav på avslag eller erstatning i leien.
- c) Leietaker foretar selv den innredning av lokalene som han måtte ønske. Bygningsmessige arbeider og innredningsarbeider forøvrig skal godkjennes på forhånd. Bygningsarbeider som leietakeren utfører i medhold av denne bestemmelse tilfaller eiendommen ved fraflytting og kan ikke endres eller fjernes uten utleiers samtykke. Det samme gjelder for faste installasjoner når disse ikke er spesielle for den bestemte virksomhet i lokalene.
- d) Eventuelle pålegg utferdiget av offentlig myndighet som resultat av leietakers virksomhet, er utleier uvedkommende og forutsettes fulgt opp og betalt av leietakeren.
- e) Leietaker har det fulle innvendige vedlikehold av de leide lokaler med innredning. Inngangsdør og vinduer med omramming pliktes vedlikeholdt av leietakeren. Leietakeren er erstatningspliktig for all skade som måtte skyldes han selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige.
- f) Leietakeren plikter å følge Oslo Gårdeierforenings til enhver tid gjeldende ordensregler for forretningslokaler

6. Opphør av leieavtalen:

Ved leieforholdets opphør skal de leide lokaler stilles til disposisjon i ryddig og rengjort stand - med hele vinduser og slikt utstyr og innredning som etter punkt 5c i denne avtalen.

Dersom leietakeren går konkurs, kan utleieren heve kontrakten med 2 - to måneders varsel om fraflytting.

Dersom lokalene ikke frivillig fraflyttes ved kontraktens opphør, eller leien med tilleggsytelser ikke betales innen 14 dager etter skriftlig påkrav er mottatt på eller etter forfallsdag, vedtar leietakeren utkastelse uten søksmål i henhold til Tvangsfullbyrdslovens prgrf. 3 nr. 9.



6. Opphør av leieavtalen: (forts.)

Leietaker kan ikke sette frem motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av denne, rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Gjør leietakeren seg skyldig i vesentlig mislighold etter denne kontrakt, er utleieren berettiget til å heve kontrakten med øyeblikkelig virkning. Eventuelle tap eller utgifter som måtte påløpe i forbindelse med heving av leieavtalen, erstattes av leietaker.

7. Bruk av lokalene:

Kafelokalet og uteplassen skal brukes til serveringsvirksomhet, hybelleiligheten til beboelse og kjellerrommet til lager. Leietaker er gjort oppmerksom på at det under spesielle værforhold kan forekomme vann på kjellergulvet.

8. Fremleie:

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

9. Tvistemål:

Eventuelle tvistigheter om forståelse av denne kontrakt avgjøres ved vanlig domsforhandling. Partene vedtar Halden Byrett som verneting.

10. Tinglysning:

Denne kontrakt kan, dersom partene ønsker det, tinglyses på eiendommen. Omkostninger bæres av den som krever det.

11. Forøvrig gjelder Husleielovens bestemmelser der bestemmelsene i denne kontrakt ikke kommer foran.

12. Denne leiekontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt.

13. Det kreves ikke depositum.

14. Omkostninger vedrørende opprettelsen av denne kontrakt kr. 900,- betales av leietakeren.

Halden, den 12. juni 1989

Som leietaker

Som utleier



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

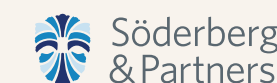
18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

I samarbeid med



Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Stasjonsveien 56D, 1746 Skjeberg. Gnr. 1022, bnr. 29, snr. 7 i Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-F, oppdragsnr.: 109240041
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, 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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler oppstille om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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