

PROAKTIV

Moderne og delikat
selveierleilighet i 2. etasje

KROKEN 44



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

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



BORGENHAUGEN

Moderne og delikat selveierleilighet i 2. etasje med 3 soverom, 2 stuer og veranda - Vannbåren gulvvarme!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kroken 44, 1739
BORGENHAUGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1050, bnr. 249, snr. 8 i
Sameiet Kroken 3.2

Prisantydning: 4.200.000,-

Omkostninger: 119.390,-

Totalpris: 4.319.390,-

Kommunale avgifter: 13.459,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 5/3

BRA: 127 m²

BRA-i: 122 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger 2 stk
biloppstillingsplasser, hvorav en har el-bil
lader.

Tomt: 3478.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.493,-

Felleskostnader inkl.: - Forretningsførsel,
revisjon, styrehonorar, forsikring, drift- og
vedlikehold, avsetning til vedlikehold,
TV/Bredbånd og andre driftskostnader.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	25	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	134		
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: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle 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.



BORGENHAUGEN

Kommune: Sarpsborg / Område: Borgenhaugen

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

Kroken 44 ligger på Borgenhaugen i Sarpsborg kommune, i et etablert og attraktivt boligområde med nærhet til et godt utvalg av servicetilbud og fritidsmuligheter. Her bor du med en praktisk beliggenhet i hverdagen, samtidig som du har tilgang til grønne omgivelser og fine muligheter for aktivitet og rekreasjon.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker og et variert handelstilbud ved Iseveien Senter. Her kan du enkelt kombinere hverdagens innkjøp med andre nødvendige ærender. Området byr også på ulike servicefunksjoner, og for et enda bredere utvalg av butikker, spisesteder og øvrige tilbud ligger Sarpsborg sentrum innen kort kjøreavstand.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Jellestad rv. 22 Linje 14, 640	5 min 🚶 0.5 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 🚗 5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.5 km
Kiwi Skjeberg PostNord	18 min 🚶 1.5 km

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	12 min 🚗
📦 Apotek 1 Iseveien	18 min 🚶

SPORT

⚽ Nygårdshaugen balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	24 min 🚶 1.5 km
🏊 Spenst Skjebergsenteret	18 min 🚶
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	21 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For familier er nærheten til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter et positivt trekk ved området. Borgenhaugen har et godt tilbud innen idrett og aktivitet, og for den turglade finnes det flere muligheter for å komme seg ut og nyte naturen. Turmulighetene ved Hafslundskogen og områdene rundt Hevingen og Isesjøen gir fine rammer for gå- og sykkelturner gjennom store deler av året. I tillegg byr Hafslund hovedgård og den tilhørende parken på historiske omgivelser og grønne arealer for hyggelige utflukter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



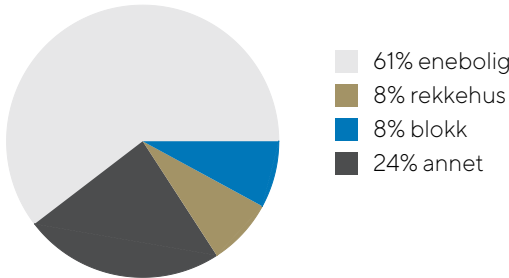
Beliggenheten gir også gode muligheter for å kombinere et lokalt og oversiktlig hverdagsliv med enkel tilgang til regionens øvrige tilbud. Det er bussforbindelser i området, og med bil kommer du deg enkelt videre til Sarpsborg sentrum og det øvrige Østfold. E6 gir gode forbindelser i retning Oslo og svenskegrensen.

Kroken 44 har dermed en beliggenhet som kan passe for deg som ønsker å bo i et etablert boligområde, med handel, servicetilbud, fritidsaktiviteter og gode kommunikasjonsmuligheter innen rekkevidde.

Eiendommen ligger i et område med hovedvekt av eneboliger. Nabolaget har gode servicetilbud i nærheten, med Coop Extra Iseveien, Kiwi Skjeberg og Rema 1000 ca. 1.5 km unna.

Det er gode muligheter for kollektivtransport i området. Jellestad rv. 22 med linje 14 og 640 ligger 5 min unna, ca. 0.5 km fra boligen. Sarpsborg stasjon ligger 10 min unna, 5 km fra boligen, med linje RE20. Oslo Gardermoen nås på 1 t 39 min.

BOLIGMASSE



For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærområdet. Borgen barneskole og Hafslund barne- og ungdomsskole. Borg videregående skole ligger 1.8 km unna, mens St. Olav videregående skole ligger 5.8 km unna. Barnehager i nærområdet er blant annet Nygårdshaugen barnehage, Kløvningsten barnehage og Christinelund barnehage.

Området byr også på flere tilbud for trening og aktivitet. Nygårdshaugen balløkke og Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg med ballspill og sandvolleyball. I tillegg ligger Spenst Skjebergsenteret og Family Sportsklubb Iseveien Senter i nærområdet.

Ikke langt unna ligger Sarpsborgs skjærgård i Skjeberg. Her er det flotte badestrender, restauranter, båthavn og fiskemuligheter.

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 539 elever, 23 klasser Fra By 22 ut fra Sarpsborg sentrum retning Rakkestad og ta av mot Jellestad næringsområde fra Iseveien. Ta første til Hørsum skole (1-7 kl.) etter andre til venstre inn på Nygårdsløtta. Ta første høyre inn på Kroken og du får eiendommen beliggende på høyre hånd etter ca. 150 meter.	22 min 0.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.	5 min 2.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	21 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.8 km

BARNEHAGER

Nygårdshaugen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Kløvningsten barnehage (1-5 år) 89 barn	14 min 1.2 km
Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	20 min 1.8 km



VELKOMMEN TIL KROKEN 44

Vi starter utendørs...

Parkering

Det medfølger 2 stk biloppstillingsplasser, hvorav en har el-bil lader.

Tomtestørrelse

3 478,20 m²

Beskrivelse av tomt

Det er flat tomt som er pent opparbeidet med gressplen og beplanting. Det er laget et hyggelig lite vannspeil og stier mellom gressarealene. Tomten er barnevennlig med egen lekeplass og krakker, samt en solrik tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2022 og beskrives som beliggende i boligblokk. Vinduene er isolerglass i trerammer med overflatebehandling, og kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Ytterdør er i tre, og verandadør er i tre med isolerglass. Fra stuen er det utgang til balkong oppsatt i trekonstruksjoner. Etasjeskiller er omtalt i rapporten, men uten nærmere beskrivelse av oppbyggingen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Elektrisk anlegg:

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Bygningssakskyndig

Grydeland Holding AS (befaringsdato: Fredag, 9. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Samlet seg vann i karmen over inngangsdør når det regnet kraftig. Da dryppet det vann når jeg åpnet utgangsdøren. Det ble meldt som reklamasjon og feilen ble utbedret

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

Ja

Firmanavn: Solid/ Kamperhaug, 2024

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2024.

Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Feilen som beskrevet i forrige punkt ble utredet og reparert av utbygger da det var en reklamasjon.

Usikker på hvordan arbeidet ble utført da jeg ikke var hjemme.

Har ikke vært et problem siden utbedring. Har du

dokumentasjon på arbeidet: Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det var overvann rett etter innflytting. Det var ingen som fikk vann inn i leiligheten så vidt jeg vet men gårdsplass sto under vann. Feilen med overvann bleløst av Kamperhaug og Sarpsborg kommune. Hari kke vært et problem siden..

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: Kamperhaug/ Solid, 2023

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2023.

Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Vifterem på ventilasjonsanlegg røk. Ble byttet. Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja

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

Ja

Beskrivelse: Jeg fanget en mus I søppelbøtte vinter 2023

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

Ja

Beskrivelse: Svart sopp i sportsbod pga dårlig ventilasjon. Kamperhaug har satt inn ventiler og sørget for bedre utlufting. De skal ikke ha noe å si for kvalitet på bod men det frarådes og oppbevare klær og lignende

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

Ja

Beskrivelse: Vi er varslet om at det skal bygges konteinere på den åpne plassen foran boligene (ved inngangsparti). Virker som byggingen ligger i brakk pga liten interesse men ikke helt sikker på hvordan det ligger an.



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen.

Innhold

Rekkehusleilighet på 2 plan som inneholder:

2. Etasje:
Entré, soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom

3. Etasje:
Trapperom, stue, toalettrom og 2 soverom

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

3. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 23 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomt er felles arealer. En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Standard

Boligen er gjennomgående med god standard og gode materialvalg, som går over 2 plan med praktisk og funksjonell planløsning. Dette gir gode muligheter for både familieliv og sosialt samvær.
En bolig over to plan med flere oppholdsrom og tre soverom, som byr på gode muligheter for å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Vi kommer inn i en innbydende entré med praktisk skyvedørgarderobe, som gir gode oppbevaringsmuligheter og en ryddig velkomst.

Videre inn møtes vi av en lys og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både en komfortabel sofagruppe og en hyggelig spisestue, perfekt for rolige hverdager og hyggelige sammenkomster.



Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda med god plass til utemøbler. Her kan fine dager nytes i gode solforhold.

Kjøkkenet har en lys og stilren innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Belysning over benkeplaten gir gode arbeidsforhold, mens downlights i himlingen bidrar til et moderne uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Over kokeplassen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk.

Badet fremstår som delikat og er flislagt med behagelig gulvvarme. Innredningen består av servant med skuffer, speil med belysning, vegghengt toalett og en praktisk dusjnische. Downlights i himlingen gir en fin belysning. Fra badet er det adkomst til et eget stort, praktisk flislagt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Begge rommene har balansert ventilasjon, som bidrar til et godt inneklima.

I denne etasjen finner vi også ett soverom, som egner seg fint som hovedsoverom, gjesterom eller kontor etter behov.

Vi beveger oss videre opp til boligens øvre etasje, som byr på en hyggelig loftsstue, toalettrom og to gode soverom. Loftsstuen er et flott supplement til hovedstuen og gir ekstra plass til avslapning, TV-kvelder eller en egen sone for familiens aktiviteter.

Toalettrommet er praktisk innredet med vegghengt toalett, servant med skuffer og speil med belysning. De to soverommene gir gode muligheter for familie, gjester eller hjemmekontor, alt etter hva som passer den enkelte.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to plan, med gode oppholdsrom, tre soverom, separat vaskerom og en romslig veranda med gode solforhold. Her ligger alt til rette for en komfortabel hverdag og hyggelige stunder, både inne og ute.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Vifterem på ventilasjonsanlegget ble byttet i 2023. Vannbåren varme: Boligen har vannbåren varme i gulvene. Elektrisk anlegg: 32 amp hovedsikring med underkurser og automatsikringer.

Dette er en bolig som kombinerer moderne design, gode materialvalg og gjennomtenkte løsninger. Med carport/biloppstillingsplass, veranda, utebod og en attraktiv planløsning, får du en svært komplett og lettstelt bolig fra 2022.



Oppvarming

Boligen har vannbåren varme i gulvene.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven og har fått Lys grønn B.

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Det opplyses at vifterem på ventilasjonsanlegg røk i 2023 og er byttet.

- Det opplyses at det har vært oppdaget en mus i søppelbøtte i underskap på kjøkken. Det er iverksatt tiltak med tetting av rør etter dette. Det er ikke oppdaget flere mus etter dette.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Kontroll og etterfylling varmeanlegg
- Serviceavtale – sjekk av sanitær og varme mm.
- Montering av sykkelstativ



STUE

Lys og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

Her er det god plass til både en komfortabel sofagruppe og en hyggelig spisestue, perfekt for rolige hverdager og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda med god plass til utemøbler. Her kan fine dager nytes i gode solforhold.





KJØKKEN

Kjøkkenet har en lys og stilren innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Belysning over benkeplaten gir gode arbeidsforhold, mens downlights i himlingen bidrar til et moderne uttrykk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Over kokeplassen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk.





BAD

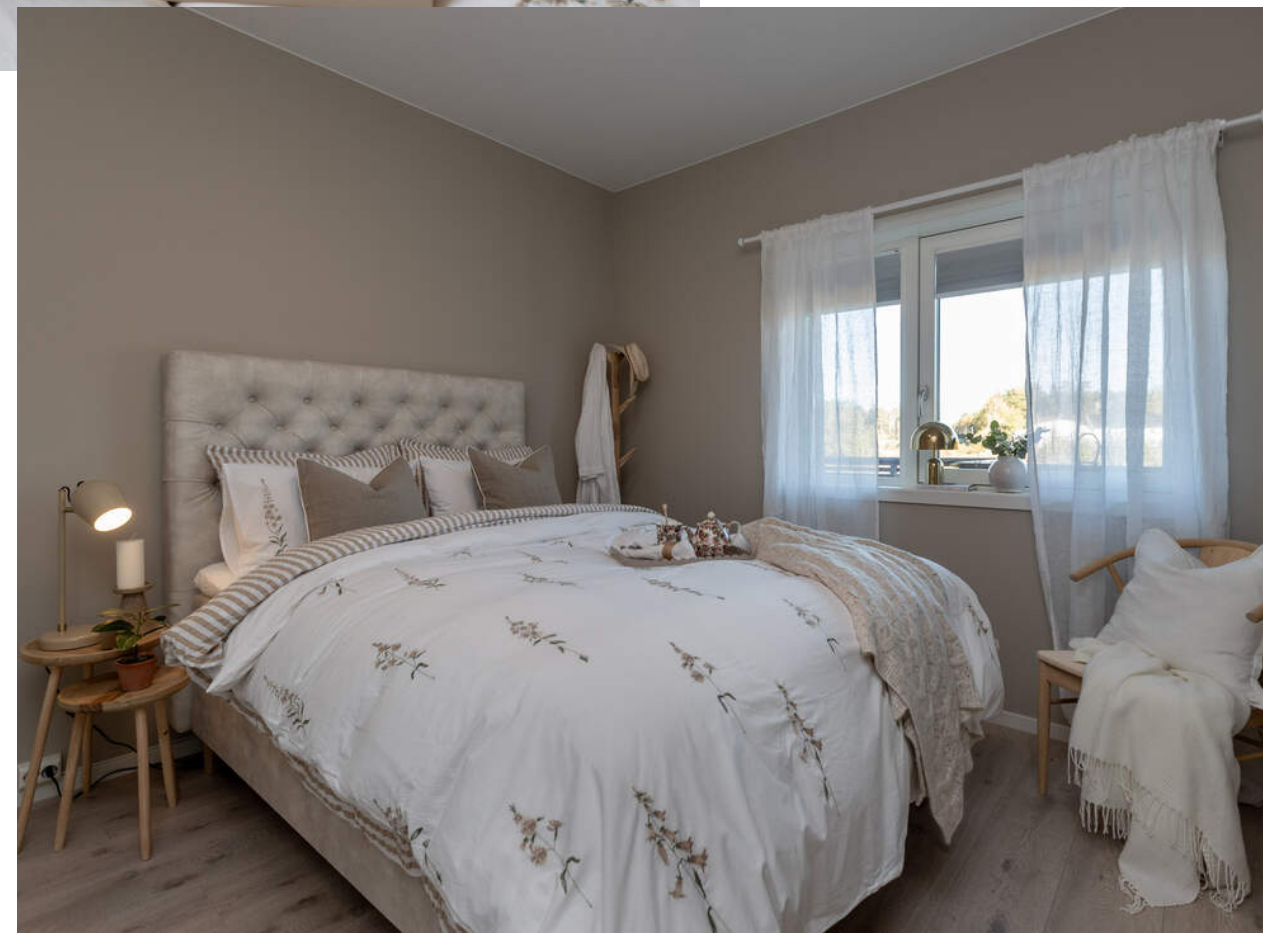
Badet fremstår som delikat og er flislagt med behagelig gulvvarme. Innredningen består av servant med skuffer, speil med belysning, vegghengt toalett og en praktisk dusjnisse.



SOVEROM

Boligen har 3 soverom

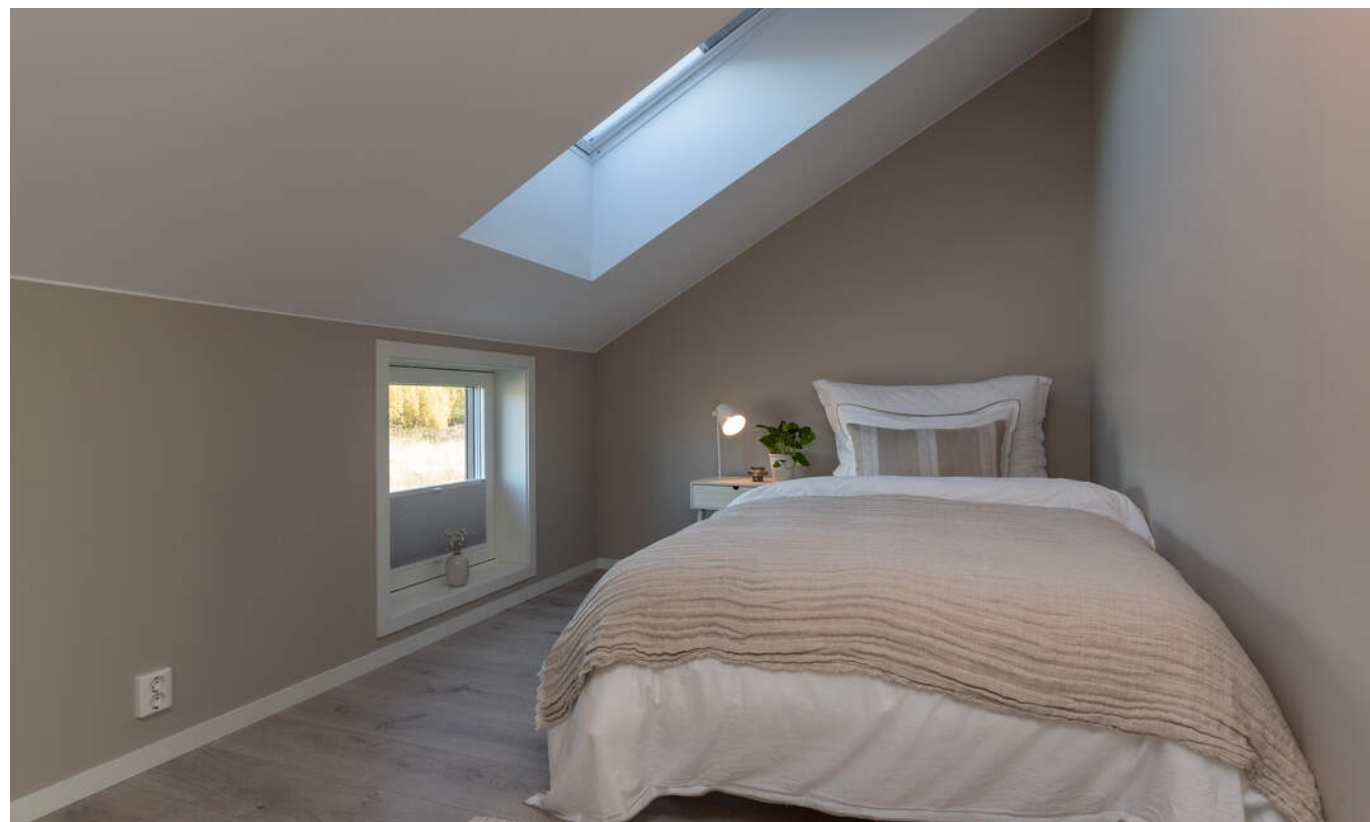
Hovedsoverommet ligger i 1. etasje, samt at det er 2 soverom i 2. etasje.





LOFTSTUE

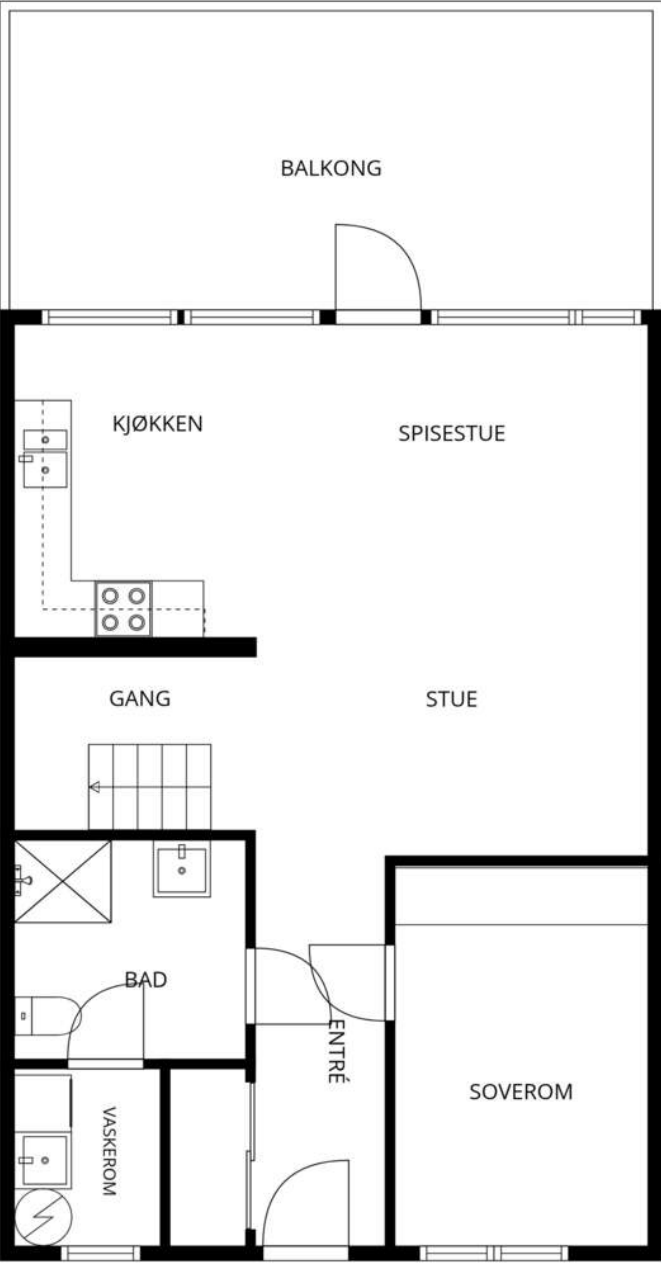
Loftsstuen er et flott supplement til hovedstuen og gir ekstra plass til avslapning, TV-kvelder eller en egen sone for familiens aktiviteter.



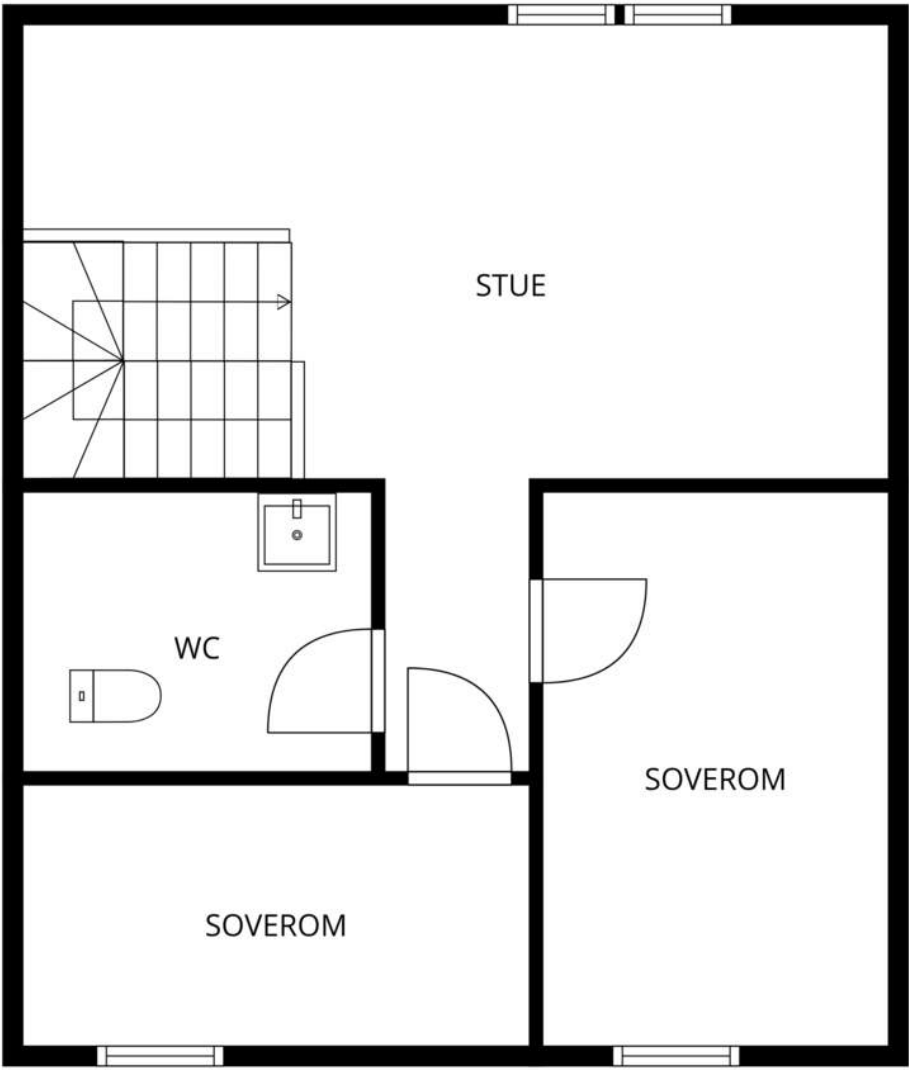
Toalettrommet i 2. etasje er praktisk innredet med vegghengt toalett, servant med skuffer og speil med belysning.



PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 478,20 m²

Beskrivelse av tomt

Det er flat tomt som er pent opparbeidet med gressplen og beplanting. Det er laget et hyggelig lite vannspeil og stier mellom gressarealene. Tomten er barnevennlig med egen lekeplass og krakker, samt en solrik tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Solibo AS

Om sameiet

Sameiet Kroken 3.2 har organisasjonsnummer 929 178 432. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS. Sameiet har hjemmeside på <https://home.solibo.no/hp/Kroken3-2>/oppslagstavle.

Tomten er eiet.

Vedtatte saker:
- 2026: Årsmøtet anbefaler beboerne å følge vedlikeholdsrutinene til Flexit som har levert anlegget.
- 2026: Årlige finansinntekter overføres til posten for fremtidig vedlikehold.
- 2026: Alle seksjoner innbetaler et engangsbeløp på kr 1 000. Faktura blir sendt i juni 2026.

Pågående saker:
- Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.
- Det foreligger et åpent avvik i sameiet. Saken gjelder kondens i utebodene. Status på avviket blir gitt på årsmøtet.

Felleskostnader pr. mnd

2.493,-

Felleskostnader inkluderer

- Forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, forsikring, drift- og vedlikehold, avsetning til vedlikehold, TV/Bredbånd og andre driftskostnader.
- Ingen felles lån; Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Sarpsborg kommune.
- Vedtak: Alle seksjoner innbetaler et engangsbeløp pålydende kr. 1.000, -. Faktura blir sendt i juni 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettet regnskap for 2026: overskudd kr 27 256.

Årsresultat for 2025: underskudd kr -11 822.

Vedtatte kostnadsøkninger:
- Alle seksjoner innbetaler et engangsbeløp på kr 1.000, -. Faktura blir sendt i juni 2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Eventuell rens av kanaler i ventilasjonsanlegg. Årsmøtet anbefaler beboerne å følge vedlikeholdsrutinene til Flexit.
- Styrehonorar kr. 20.000,- for den gjennomførte styreperioden, mot kr. 18 000 i 2024.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett: Ingen

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse: Ingen

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjananse for naboer. På sameiets område er det båndtvang hele året.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
Polisenummer 4188295

Kjerneinformasjon

Sikringsordning

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Formuesverdi primær

1.050.000,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.200.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Fastgebyr nedgravd - husholdning: kr 4560,00
Forbruk vann i fjor: kr 686,90
Forbruk avløp i fjor: kr 1145,59
Eiendomsskatt bolig: kr 7680,00
Fastgebyr vann: kr 1770,00
Fastgebyr avløp: kr 3060,00
Vannmålergebyr (til og med 1"): kr 500,00
Fakturert forbruk vann i fjor: kr -738,36
Fakturert forbruk avløp i fjor: kr -1231,40
Antatt forbruk vann i år: kr 1313,41
Antatt forbruk avløp i år: kr 2519,40
Forbruk vann i fjor: kr 631,95
Forbruk avløp i fjor: kr 1053,94
Fakturert forbruk vann i fjor: kr -679,29
Fakturert forbruk avløp i fjor: kr -1132,89

Totalt: kr 21139,25

Kommunale avgifter

13.459,- for 2026

Eiendomsskatt

7.680,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for to timannsboliger med tilhørende anlegg på gnr. 1050 bnr. 249, Kroken 30-48 og 50-68, datert 15.01.2023.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «to timannsboliger mv.» på gnr. 1050 bnr. 249, Kroken 30-48 og 50-68, datert 19.05.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 15. januar 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1050/249/8:
04.07.1877 - Dokumentnr: 900037 - Rettsbok
Ekspropriasjonstakst for Østfoldbanen
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1882 - Dokumentnr: 900038 - Erklæring/avtale
Overenskomst med jernbanen
Overført fra gnr 1049 bnr 12
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1959 - Dokumentnr: 300603 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1959 - Dokumentnr: 300604 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1962 - Dokumentnr: 301880 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1051 Bnr:112
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1980 - Dokumentnr: 300620 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:150
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1982 - Dokumentnr: 300807 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:155
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1985 - Dokumentnr: 309842 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1988 - Dokumentnr: 307746 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: SKJEBERG ELVERK
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2006 - Dokumentnr: 526183 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Sarpsborg Kommune
Org.nr: 938 801 363
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2015 - Dokumentnr: 745120 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:199
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2015 - Dokumentnr: 745146 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:199
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2026 - Dokumentnr: 1191511 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

10.02.2022 - Dokumentnr: 161431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/20

01.01.2024 - Dokumentnr: 225070 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1050 Bnr:249 Snr:8

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, blokker.

Følger reguleringsplan Kroken boligområde (plan-ID 26034), som er en detaljregulering der eiendommen blant annet omfatter delareal på 2 807 m² regulert til Boligbebyggelse, blokker (feltnavn f_BBB2), samt delarealer til Parkering (522 m², f_SPA2), Veg (141 m², f_SV1) og hensynssone H220 (370 m²). Eiendommen berøres også av reguleringsplan Kampenes vest (plan-ID 26029) med delarealer på 3 m² faresone ras- og skredfare og 3 m² Vegetasjonsskjerm (VS), samt av reguleringsplan Kampenes sør (plan-ID 26011) med delareal på 1 m² regulert til Kjørevei.. 01.03.2018.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. 2 808 m² er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, med områdenavn BA- 5.4. 665 m² er avsatt til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Nåværende. 3 m² er avsatt til Næringsvirksomhet, Framtidig, med områdenavn N-6.

Eiendommen ligger innenfor planområdet som ble varslet i forbindelse med oppstart av kommunedelplan hensetting Fredrikstad – Sarpsborg, Østfoldbanen. Området er ett av flere alternativer som vurderes for lokalisering av hensettingsanlegg for tog (togparkering).

Eiendommen omfattes av hensynssonene H320_Lavpunkt med flomfare for 1 984 m², H320_aktksomhet flom med flomfare for 2 643 m², H320_aktksomhet overvann med flomfare for 360 m², H220_Veg med KPStøy Gul sone iht. T-1442 for 464 m², H910_26029 der reguleringsplan skal fortsatt gjelde for 3 m², og H910_26034 der reguleringsplan skal fortsatt gjelde for 3 473 m². I reguleringsplanene er det også registrert RPHensynsonenavn H310_ med faresone ras- og skredfare for 3 m² og RPHensynsonenavn H220 for 370 m².

Berørte datasett:
DYRKBAR JORD (NIBIO), FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE), KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG, MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU), NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet), RADON aktksomhet (NGU), STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER, VA-LEDNINGER

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 23. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 200 000,00 (Prisantydning)

4 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
105 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

106 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
119 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 306 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 319 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeplingsforetak 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.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Marianne Dahl

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert provisjon på kr. 45.000,- inkl. mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal betale vederlag og utlegg på ca kr 62.138,- Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til utlegg og vederlag. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter punkt 5, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert vederlag er valgt.

Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter punkt 5, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven

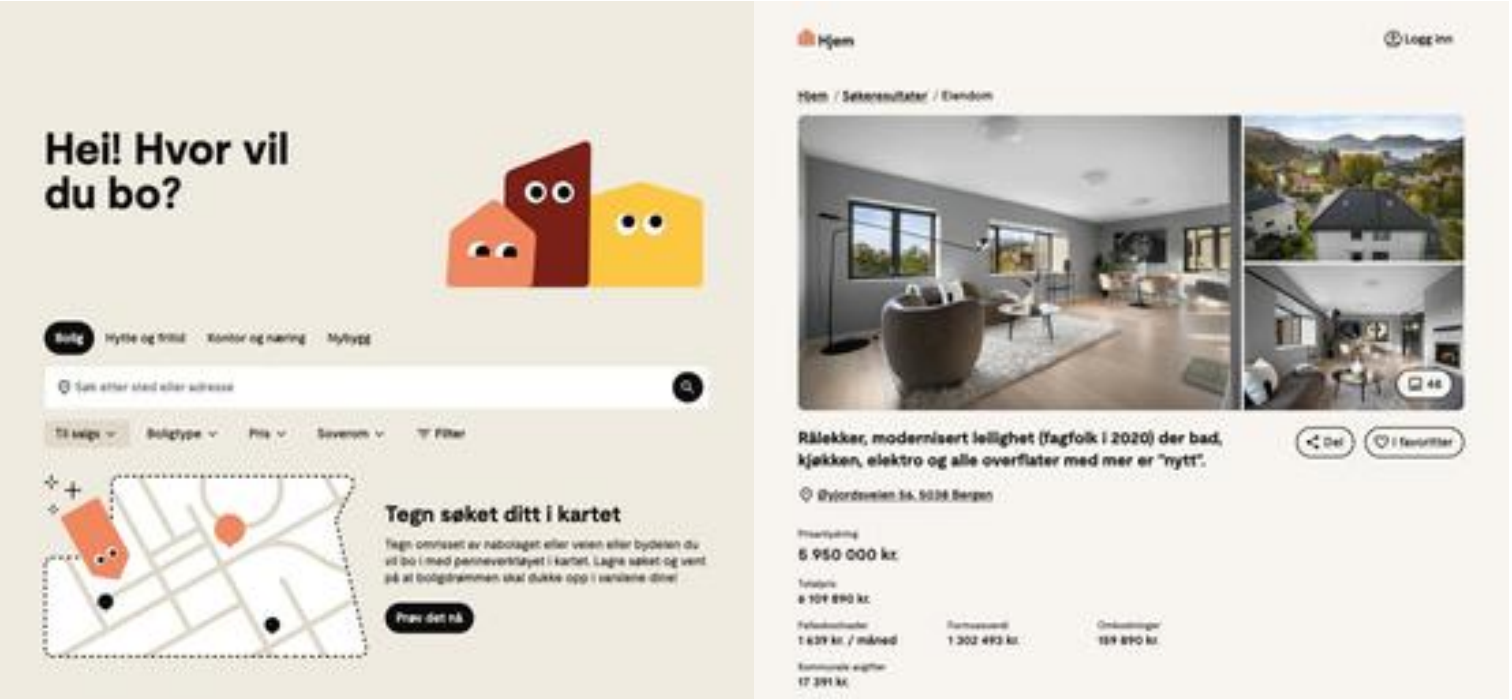
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Leilighet
Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
SARPSBORG kommune
gnr. 1050, bnr. 249, snr. 8

Markedsverdi
4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 Rapportdato: 23.10.2026 Oppdragsnr.: 11411-3231 Eiendomsverdi ref nr: HY8117
Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119



Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 3 av 17

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 4 av 17

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg beliggende i bolig blokk.
Det medfølger en utvendig bod på ca 5m2.

Boligen varmes opp med vannbåren varme i gulvene.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet. Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass. Fra stue er det utgang til en balkong på ca 23m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er preget av fliser og laminat. Vegger er preget av malte plater og fliser. Himling er med malte plater. Det ble målt retningsavvik på 18 mm i stue og kjøkken i 2. etasje. Det er gjort målinger i soverom og stue i 2. etasje med 15 mm rettningsavvik. Tretrapp med overflatebehandling. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest. Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med gulvvarme. Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder. Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc Balansert ventilasjon. Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Våtrom › 2.Etasje › Vaskerom
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest. Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med gulvvarme. Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder. Vaskeromsinnredning består av opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon. Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass. Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør i pvc plast. Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det opplyses at vifterem på ventilasjonsanlegg røk i 2023 og er byttet. Boligen har vannbåren varme i gulvene. 32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 5 av 17

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

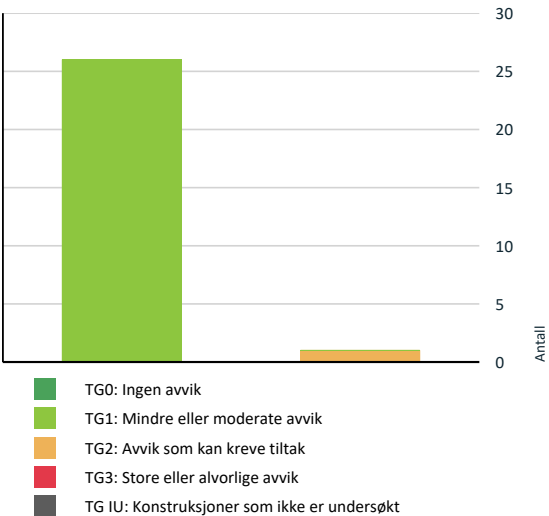
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen. Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem. Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last. Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr, mus eller rotter på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 23m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av fliser og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det ble målt retningsavvik på 18 mm i stue og kjøkken i 2. etasje. Det er gjort målinger i soverom og stue i 2. etasje med 15 mm retningsavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjell 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.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp med overflatebehandling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med gulvvarme.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 8 av 17

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med gulvvarme.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskeromsinnredning består av opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 9 av 17

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og ettgreps blande batteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det opplyses at vifterem på ventilasjonsanlegg røk i 2023 og er byttet.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulvene.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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



Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport



Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 127 m²/122 m² Leilighet: Bod, Entré, 3 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Trapperom, Toalettrom Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 4 200 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 250 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 4 200 000 Konklusjon markedsverdi 4 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 850 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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

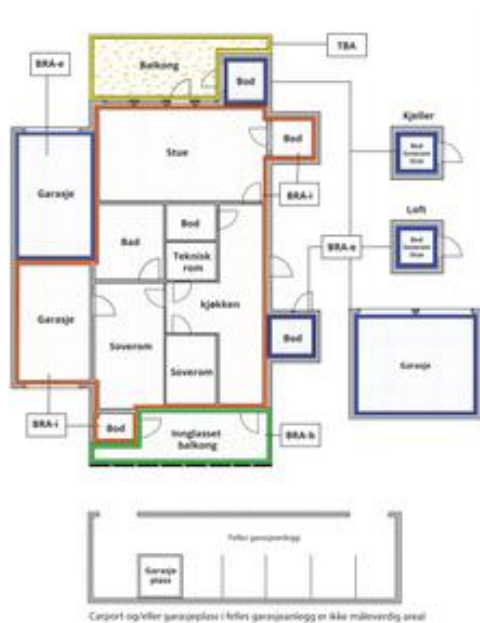
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 14 av 17

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		5		5	
2.Etasje	71			71	23
3.Etasje	51			51	
SUM	122	5			
SUM BRA	127				23

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	
2.Etasje	Entré, soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom		
3.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, stue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 15 av 17

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1050	249		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Kroken 44							
Hjemmelshaver							
Dahl Marianne							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har blitt noen år og trenger vedlikehold og oppgraderinger. Denne eiendom må betraktes som et renoverings / oppussingsobjekt. Ved renovering / oppussing må det påregnes å avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige før byggningskonstruksjoner åpnes. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Det opplyses at det har vært oppdaget en mus i søppelbøtte i underskap på kjøkken. Det er iverksatt tiltak med tetting av rør etter dette. Det er ikke oppdaget flere mus etter dette.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 16 av 17

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 249
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3231

Befaringsdato: 09.10.2026

Side: 17 av 17

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN

14 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kroken 44

Kroken 44

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Siden jeg kjøpte den i mai 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Dahl, Marianne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Samlet seg vann i karmen over inngangsdør når det regnet kraftig. Da dryppet det vann når jeg åpnet utgangsdøren. Det ble meldt som reklamasjon og feilen ble utbedret

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feilen som beskrevet i forrige punkt ble utredet og reparert av utbygger da det var en reklamasjon. Usikker på hvordan arbeidet ble utført da jeg ikke var hjemme. Har ikke vært et problem siden utbedring.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Solid/ Kamperhaug

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var overvann rett etter innflytting. Det var ingen som fikk vann inn i leiligheten så vidt jeg vet men gårds plass sto under vann. Feilen med overvann ble løst av Kamperhaug og Sarpsborg kommune. Har ikke vært et problem siden.

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

Side 2

54

KROKEN 44

PROAKTIV.NO

55



☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært



16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vifterem på ventilasjonsanlegg røk. Ble byttet

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kamperhaug/ Solid

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg fanget en mus I søppelbøtte vinter 2023

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svart sopp i sportsbod pga dårlig ventilasjon. Kamperhaug har satt inn ventiler og sørget for bedre utlufting. De skal ikke ha noe å si for kvalitet på bod men det frarådes og oppbevare klær og lignende

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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



☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Vi er varslet om at det skal bygges containere på den åpne plassen forran boligene (ved inngangsparti). Virker som byggingen ligger i brakk pga liten interesse men ikke helt sikker på hvordan det ligger an.

29

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38772588

Egenerklæringsskjema

Name

Marianne Dahl

Date

2026-10-14

Identification

Marianne Dahl



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



Meglerhuset Borg AS

E-post: nina@proaktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Kroken 3.2

14.10.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.10.2026

Boligselskap:

Organisasjonsnr:

Gnr./bnr:

Eier(e):

Seksjonsnr:

Adresse:

Sameiet Kroken 3.2

929 178 432

1050 / 249

Marianne Dahl

8

Kroken 44, 1739 Borgenhaugen

Boligselskapets hjemmeside:

Kontakt skjema til styret:

home.solibo.no/hp/Kroken3-2/

home.solibo.no/hp/Kroken3-2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

- Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:

Nei

• Særskilte begrensninger/ klausuler:

Se boligselskapets vedtekter.

• Dyrehold:

Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

• Forsikringsselskap:

If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP4188295

• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:

Må innhentes fra bygningsmyndighetene.

• Påkostninger/utbedringer:

Se årsmeldingen.

• Forkjøpsrett:

Ingen

• Tomt:

Eiet

Lånekostnader:

Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.493,— pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, forsikring, drift- og vedlikehold, avsetning til vedlikehold, TV/Bredbånd og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 323	0

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:

Eierskiftegebyr:

5250,- ink. mva.

6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,

Solibo AS



Husordensregler for Sameiet Kroken 3.2

Utgave 01/23

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptre med hensyn og forståelse overfor hverandre. Vis respekt.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leieboer kjent med husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Beboelse (1)

Leilighetene skal benyttes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Støy (2)

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

All unødig støy i trapper og svalganger må unngås. Barnelek og opphold der er ikke tillatt.

Barnelek skal fortrinnsvis foregå på lekeplassen, lek som medfører fare for skader på biler og bygninger må ikke foregå på sameiets fellesarealer.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. Lørdager og søndager skal det være stille mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Utover dette anmodes alle seksjonseiere om å ta hensyn til sine naboer til enhver tid.

Vaskemaskin, tørketromler eller andre støyende maskiner skal ikke benyttes i tidsrommet mellom kl. 22.00 og 08.00.

Støyende oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Skader og forsikring (3)

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran stenges øyeblikkelig, og rørlegger kontaktes.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for at ventilasjonen/luftkanaler fungerer for å unngå fukt og kondensskaider.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skader oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Bruk av balkong og terrasse (4)

Balkonger, terrasser, inngangspartier og andre fellesområder skal ikke benyttes som lagerplass for personlige eiendeler eller søppel. Benytt din private bod til dette formålet.

Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen eller terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter mm. må ikke ristes fra vinduer, svalganger og balkonger.

Brannvern (5)

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, eller andre leker skal plasseres i egen bod eller på anvist plass. Bruk sykkelparkering der dette er etablert. Brennbare materialer skal ikke oppbevares i rømningsveiene.

Pulverapparat bør vendes regelmessig. (hvert ½ år)

Varmepumpe (6)

Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dermed er det styret som administrerer det.

Den enkelte seksjonseier må søke styret om tillatelse før eventuelt varmepumpe kan monteres. Sjekkliste og søknad fås på forespørsel til styret. Signert avtale mellom styret og søker må foreligge **før** montering av varmepumpe. Les mer om hva som må ivaretas [her](#).

Søppel (7)

Søppel skal sorteres slik:

Alt avfall plasseres i de respektive beholdere på fellesområdet, det er tilrettelagt for kasting av restavfall, papir, plast og glass/metall.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Det er strengt forbudt å hensette avfall utenfor beholdere.

Ved full beholder kan du varsle dette på «[Min Side](#)» på Sarpsborg kommunes hjemmesider. Avfall som ikke kan kastes på grunn av full beholder, må oppbevares av den enkelte på egnet sted (IKKE UTE), eventuelt kan man sjekke om det er plass i beholderen som står på Engsmyrjordet inntil det igjen er plass i «vår» beholder.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Dyrehold (8)

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets område er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. (Hvis så skjer, må dette plukkes opp øyeblikkelig.)

Parkering (9)

Hver boenhet har sin carport/biloppstillingsplass. Alle med mulighet for å kunne lade El-bil. Disse er plassert nærmest jernbanen. Totalt 20 plasser.

Annet (10)

- Levegger mellom seksjoner skal være av typen spilevegg, tilsvarende øvrige.
- Maling, beising eller oljebehandling av utvendig impregnert materiale skal godkjennes av styret. Herunder også spilevegger mellom seksjonene.
- Zipscreen skal være av strukturert metall svart og duk 19.1111
- Trendline terrassemarkise skal være av strukturert metall svart og duk 5380/107

Brudd på ordensreglene (11)

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne føre til misligholdsbeføyelser.

Endring av husordensreglene (12)

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Disse husordensreglene er vedtatt av styret 7. November 2023.

Jan-Erik Kristiansen
Leder

Tone Olseng
Nestleder

Anita Andersen
Styremedlem

VEDTEKTER FOR SAMEIET KROKEN 3.2

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet 29 /11 -2021.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiet Kroken 3.2 (heretter sameiet) omfatter gnr 1050 bnr 249 i Sarpsborg kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 20 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven, jfr. § 25 tredje ledd.

Boligseksjoner i timannsboliger

Sameierne som har boligseksjon på bakkeplan i timannsboligene har eksklusiv bruksrett til hver sin hagedel i henhold til situasjonsplan inntatt som «vedlegg 2» til herværende vedtekter, jfr. eierseksjonslovens § 25 (5).

Den enkelte sameier har ansvar for drift og vedlikehold av hageområdet som er avsatt til eksklusiv bruk i bestemmelsen her, herunder også ansvar for å dekke alle kostnader forbundet med dette. Alle 20 seksjonene i timannsboligene har hver sin eksklusive biloppstillingsplass i henhold til situasjonsplan inntatt som side 5 til herværende vedtekter, jfr. eierseksjonslovens § 25 (5)

VEDTEKTER FOR SAMEIET KROKEN 3.2

Felles for alle boligtyper

Det fattes årsmøtevedtak parallelt med etablering av sameiet, som gir hver enkelt sameier rett til å reseksjonere område som er avsatt til eksklusiv bruk etter bestemmelsen her, som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

§ 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

§ 6. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Markterrasser, veranda og lignende som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til slik, omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, teknisk anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter arealfordelingen mellom seksjonene i henhold til tabell inntatt som «vedlegg 1» til vedtektene.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til bygningsforsikring, stell og vedlikehold av fellesarealer (som ikke er avsatt til eksklusiv bruk), herunder felles strøm, generelt vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Utgifter til grunnpakke for TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon. Særskilte tilleggsavtaler for TV/data betales av seksjonseierne direkte.

Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Sarpsborg kommune. I den grad kommunale utgifter faktureres sameiet, fordeles kostnaden etter eierbrøken.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KROKEN 3.2

Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostander til drift og vedlikehold av felles privat vei- grønt- og lekeområder. Fellesområdene skal være til fellesbruk for alle boligene innenfor reguleringsområdet. Eierandel til fellesområdet, herunder rett og plikt til drift og vedlikehold, er basert på lik fordeling mellom antall boenheter.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdselsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 9. REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-3 medlemmer. Styrets leder velges av sameiermøte. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11. Årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KROKEN 3.2

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Den ordinære årsmøte skal:

- 1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
- 2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
- 3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
- 4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

I årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon. Sameiermøte ledes av styreleder, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av styret.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Vedlegg:

VEDTEKTER FOR SAMEIET KROKEN 3.2

Vedlegg 1

Gnr. 1050, bnr. 249 i Sarpsborg kommune					
Seksjoner inndelt etter areal pr. bolig					
	Bolignummer i prisliste	Seksjonsnummer	m²	Andel m²	
Boligtype				Teller	Nevner
Grimstad 70kvm.	330	1	70	70	1870
	331	2	70	70	1870
	332	3	70	70	1870
	333	4	70	70	1870
	334	5	70	70	1870
	340	11	70	70	1870
	341	12	70	70	1870
	342	13	70	70	1870
	343	14	70	70	1870
	344	15	70	70	1870
Grimstad 117kvm	335	6	117	117	1870
	336	7	117	117	1870
	337	8	117	117	1870
	338	9	117	117	1870
	339	10	117	117	1870
	345	16	117	117	1870
	346	17	117	117	1870
	347	18	117	117	1870
	348	19	117	117	1870
	349	20	117	117	1870
Samlet antall boliger i sameiet - 20					
Samlet m²			1870	1870	1870

VEDTEKTER FOR SAMEIET KROKEN 3.2

Vedlegg 2





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligsektorens verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Kroken 3.2

22. april 2026

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



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligsektorens verdier

Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

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

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

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

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

Side 2 av 14

PROAKTIV.NO

73



SOLIBO
Forenkler styrets arbeid og
øker boligsektorens verdier

Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

Til eiere i Sameiet Kroken 3.2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:
Tidspunkt:
Sted:

22.04.2026
19:30
Skjeberg Rådhus:
Møterom: Oscar Torp, sal B.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMNE SAKER

Vel møtt!

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

Side 3 av 14



SOLIBO
Forenkler styrets arbeid og
øker boligsektorens verdier

Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

1. KONSTITUERING

- 1.1

Valg av møteleder
- 1.2

Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Jan Erik Kristiansen	På valg:	2026
Styremedlem	Anita Andersen	På valg:	2026
Styremedlem	Tone Elisabeth Olsen	På valg:	2027
Varamedlem	Marianne Dahl	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/Kroken3-2/oppslagstavle>

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

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: info@solibo.no

Fakturaadresse post:

Sameiet Kroken 3.2
c/o Solibo Fredrikstad AS
Jens Wilhelmsens gate 3
1671 Kråkerøy

Forretningsfører

Navn:

Solibo Fredrikstad AS

Telefon:

+47 21 08 05 25

Revisor

Navn:

Solhøi Revisjon AS

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

Side 4 av 14



Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring**

Polisenummer: **SP4188295**

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Det foreligger et åpent avvik i vårt sameie, saken gjelder kondens i våre uteboder. Status på avviket blir gitt på årsmøtet.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Sameiet Kroken 3.2
Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	456 000	415 440	456 988	525 480
Oppstartskapital	2	0	-5 000	0	0
Sum inntekter		456 000	410 440	456 988	525 480
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	20 000	18 000	20 000	20 000
Personalkostnader	3	2 820	2 538	2 820	2 820
Avsetning til vedlikehold		0	15 000	20 000	20 000
Drift og vedlikehold	4	75 712	42 625	30 000	45 000
Drift ot vedlikehold uteområde		20 541	13 750	14 300	14 300
Drift og vedlikehold brannsikring		24 874	23 437	25 500	25 000
Kroken Velforening		72 000	72 000	72 000	72 000
Revisjonshonorar		6 296	5 968	6 300	6 505
Forretningsførsel		42 248	40 819	42 255	44 200
TV / Bredbånd		91 932	88 817	92 000	113 000
Forsikringspremie		90 139	61 529	93 000	105 600
Andre driftskostnader		27 975	22 480	35 300	32 300
Sum driftskostnader		474 537	406 964	453 475	500 724
Driftsresultat		-18 537	3 476	3 513	24 756
Finansinntekter					
Finansinntekter		6 715	6 396	5 000	2 500
Resultat av finansposter		6 715	6 396	5 000	2 500
Årsresultat		-11 822	9 872	8 513	27 256
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	-11 822	9 872		

Sameiet Kroken 3.2
Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		78 806	71 415
Restanser felleskostnader		4 310	13 462
Sum fordringer		83 116	84 877
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		155 446	166 068
Sum bankinnskudd og kontanter		155 446	166 068
Sum eiendeler		238 562	250 945
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	5	164 190	176 013
Sum opptjent egenkapital		164 190	176 013
Sum egenkapital		164 190	176 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning til vedlikehold	5	41 667	41 667
Sum langsiktig gjeld		41 667	41 667
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 401	32 965
Leverandørgjeld		7 304	300
Sum kortsiktig gjeld		32 705	33 265
Sum gjeld		74 372	74 932
Sum egenkapital og gjeld		238 562	250 945

Årsregnskapet er signert elektronisk

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Driftsinntekter	2025	2024
Innkrevde felleskostnader	456 000	415 440
Sum innkrevde felleskostnader	456 000	415 440

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2025	2024
Styrehonorar	20 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 538
Sum	22 820	20 538

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold	2025
Vurdering av lydkonstruksjoner	6 000
Kontroll og etterfylling varmeanlegg	30 000
Serviceavtale - sjekk av sanitær og varme mm.	30 000
Montering av sykkelstativ	9 712
Sum drift og vedlikehold	75 712

Note nr. 5 - Disponible midler og egenkapital	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	217 680	192 807
<i>Endring:</i>		
Avsetning til vedlikehold	0	15 000
Årsresultat	-11 822	9 872
Disponible midler 31.12.	205 857	217 680
Øremerket til fremtidig vedlikehold	41 667	41 667
Annen egenkapital 01.01.	176 013	166 140
Årets resultat	-11 822	9 872
Sum egenkapital pr. 31.12.	164 190	176 013



SOLIBO
Forenklart styrt og
enkelt å bruke

Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432



SOLHØI REVISJON AS
Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førelse

Registrert i Foretaksregisteret
NO: 902 011 677 4554
Boks 10 4129 OS, 44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Kroken 3.2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kroken 3.2 som viser et underskudd på kr 11 822. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold
Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



Solhøi Revisjon AS • Hundskinnveien 9B 1711 Sarpsborg • E-post: post@solhoi.no • Tlf: +47 69 13 63 33

Dette dokumentet er signert med FUBES-Signatur (PDF Advanced Controls: Signature) av Signatur. Dette betyr dokumentet og alle vedlegg har endringer eller signering.

BRISCHT 10.14.2025

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

Side 9 av 14



SOLIBO
Forenklart styrt og
enkelt å bruke

Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432



SOLHØI REVISJON AS
Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førelse

Registrert i Foretaksregisteret
NO: 902 011 677 4554
Boks 10 4129 OS, 44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Side 2

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/em-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Sarpsborg, 9. april 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS • Hundskinnveien 9B 1711 Sarpsborg • E-post: post@solhoi.no • Tlf: +47 69 13 63 33

Dette dokumentet er signert med FUBES-Signatur (PDF Advanced Controls: Signature) av Signatur. Dette betyr dokumentet og alle vedlegg har endringer eller signering.

BRISCHT 10.14.2025

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

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

Side 10 av 14



Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 20.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Tone E. Olseng stiller til valg som styreleder for 2 år
(Nytt styremedlem må da velges for å erstatte hennes plass)

5.2 Valg av to styremedlemmer

Anita Andersen stiller til valg gjenvalg som styremedlem
Heidi Hansen stiller til valg som styremedlem

5.3 Valg av varamedlem for 1 år

Marianne Dahl stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år



Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Rens av ventilasjonsanlegg

Forslagsstiller:

Seksjonseier Caroline N. Horten

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er anbefalt rens av ventilasjonsanlegg hvert 3- 5 år. Kunne det vært til interesse for beboerne i sameier 3.2 å forta en rens av kanalene. Det er også anbefalt med tanke på vedlikehold av aggregat.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Gjennomføre rens av kanaler i vårt ventilasjonsanlegg.

Styrets vurdering:

Styret anbefaler å følge vedlikeholdsrutinene til Flexit som har levert anlegget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Følge vedlikeholdsrutinene til Flexit som har levert anlegget.. (dele ut Flexit sin vedlikeholdsplan)

6.2 Finansinntekter

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Årlige finansinntekter overføres til posten for fremtidig vedlikehold

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årlige finansinntekter overføres til posten for fremtidig vedlikehold



Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

6.3 Engangsinnbetaling til posten for fremtidig vedlikehold

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

I og med at regnskapet for 2025 gikk med underskudd er det ikke avsatt midler til fremtidig vedlikehold for dette regnskapsåret. I budsjettet for 2025 var denne summen satt til kr. 20 000,- Vi vet at vi vil få fremtidige vedlikeholdskostnader. Eks: maling av våre bygninger.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- 1. Alle seksjoner innbetaler et engangsbeløp pålydende kr. 1 000,-
- 2. Posten for fremtidig vedlikehold økes til kr. 40 000,- i budsjettet for 2027.
- 3. Gjør ingenting.



Sameiet Kroken 3.2.
org.nr. 929178432

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE

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

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I
 SAMEIET KROKEN 3.2

Møtedato:	onsdag, 22. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 19:30
Møtested:	Gamle Skjeberg Rådhus
	Møterom: Oscar Torp, sal B
Forretningsfører Solibo ble representert ved Elisabeth S. Farstad	

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
 Som møteleder ble **Elisabeth S. Farstad** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

 Som protokollfører ble **Elisabeth S. Farstad** foreslått.

 Til å underskrive protokollen ble **Heidi Hansen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 seksjonseiere

 2 fullmakter

 Totalt **9** stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
 Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025
 Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025
 Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret
 Det ble foreslått honorar til styret på kr. **20.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

 Styreleder velges særskilt.
 Som styreleder for **2** år ble **Tone E. Olseng** foreslått.

Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av to styremedlemmer

 Som styremedlem for **1** år, ble **Anita Andersen** foreslått.

 Som styremedlem for **2** år, ble **Heidi Hansen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

5.3. Valg av varamedlem
 Som varamedlem for **1** år, ble **Caroline Horten** foreslått.

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Tone E. Olseng	På valg:	2028
Styremedlem:	Anita Andersen	På valg:	2027
Styremedlem:	Heidi Hansen	På valg:	2028
Varamedlem:	Caroline Horten	På valg:	2027

6.1 Rens av ventilasjonsanlegg

Forslagsstiller:
Seksjonseier Caroline N. Horten

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det er anbefalt rens av ventilasjonsanlegg hvert 3- 5 år. Kunne det vært til interesse for beboerne i sameier 3.2 å forta en rens av kanalene. Det er også anbefalt med tanke på vedlikehold av aggregat.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Gjennomføre rens av kanaler i vårt ventilasjonsanlegg.

Styrets vurdering:
Styret anbefaler å følge vedlikeholdsrutinene til Flexit som har levert anlegget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Følge vedlikeholdsrutinene til Flexit som har levert anlegget.. (dele ut Flexit sin vedlikeholdsplan)

Vedtak: Årsmøtet anbefaler beboerne til å følge vedlikeholdsrutinene til Flexit som har levert anlegget

6.2 Finansinntekter

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Årlige finansinntekter overføres til posten for fremtidig vedlikehold

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årlige finansinntekter overføres til posten for fremtidig vedlikehold

Vedtak: Godkjent

6.3 Engangsinnbetaling til posten for fremtidig vedlikehold

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
I og med at regnskapet for 2025 gikk med underskudd er det ikke avsatt midler til fremtidig vedlikehold for dette regnskapsåret. I budsjettet for 2025 var denne summen satt til kr. 20 000,- Vi vet at vi vil få fremtidige vedlikeholdskostnader. Eks: maling av våre bygninger.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
1. Alle seksjoner innbetaler et engangsbeløp pålydende kr. 1 000,-
2. Posten for fremtidig vedlikehold økes til kr. 40 000,- i budsjettet for 2027.
3. Gjør ingenting.

Vedtak: Alle seksjoner innbetaler et engangsbeløp pålydende kr. 1.000,-. Faktura blir sendt i juni 2026

Møtet ble hevet kl. 20:35

Protokollen signeres av:

Møteleder:

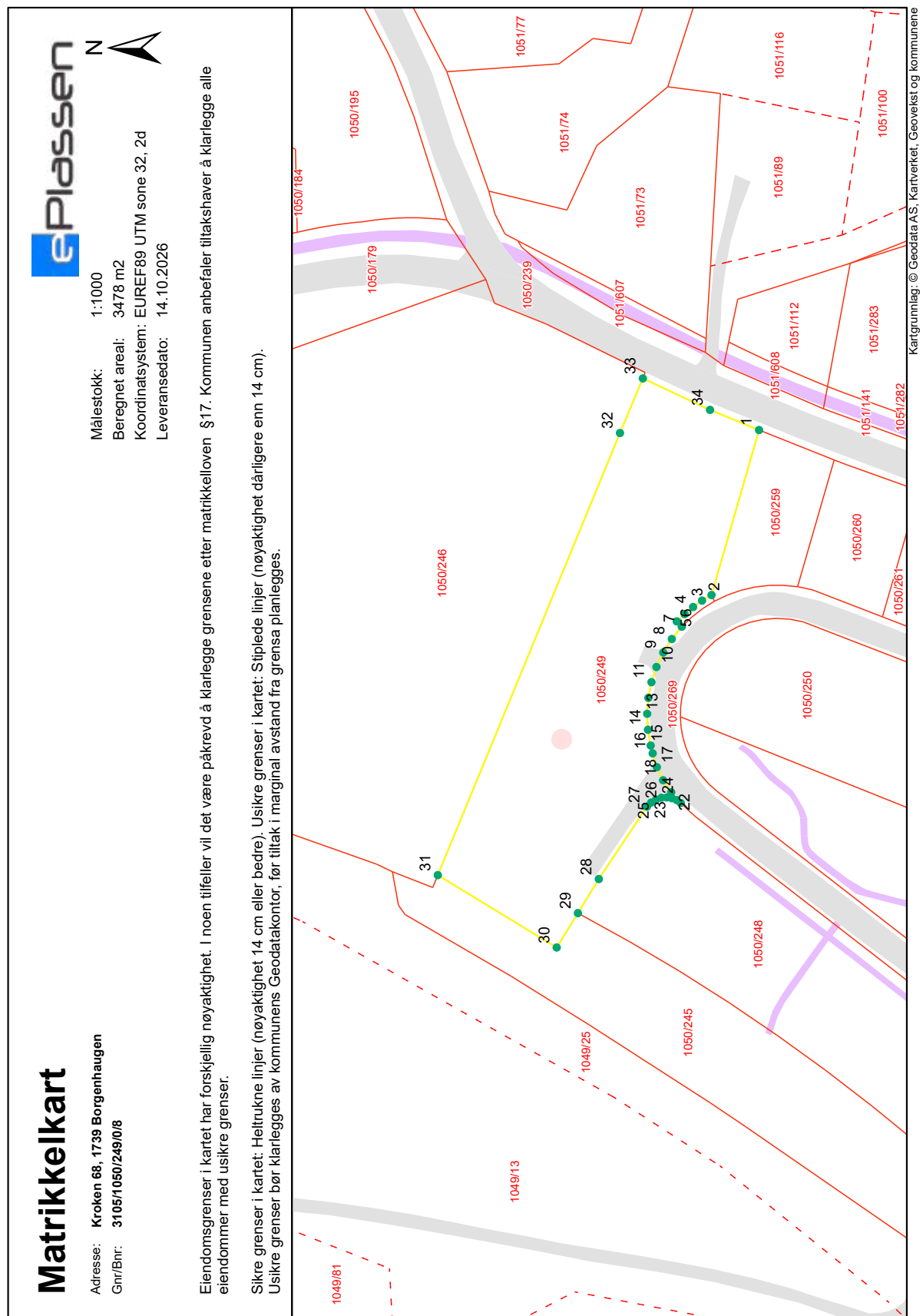
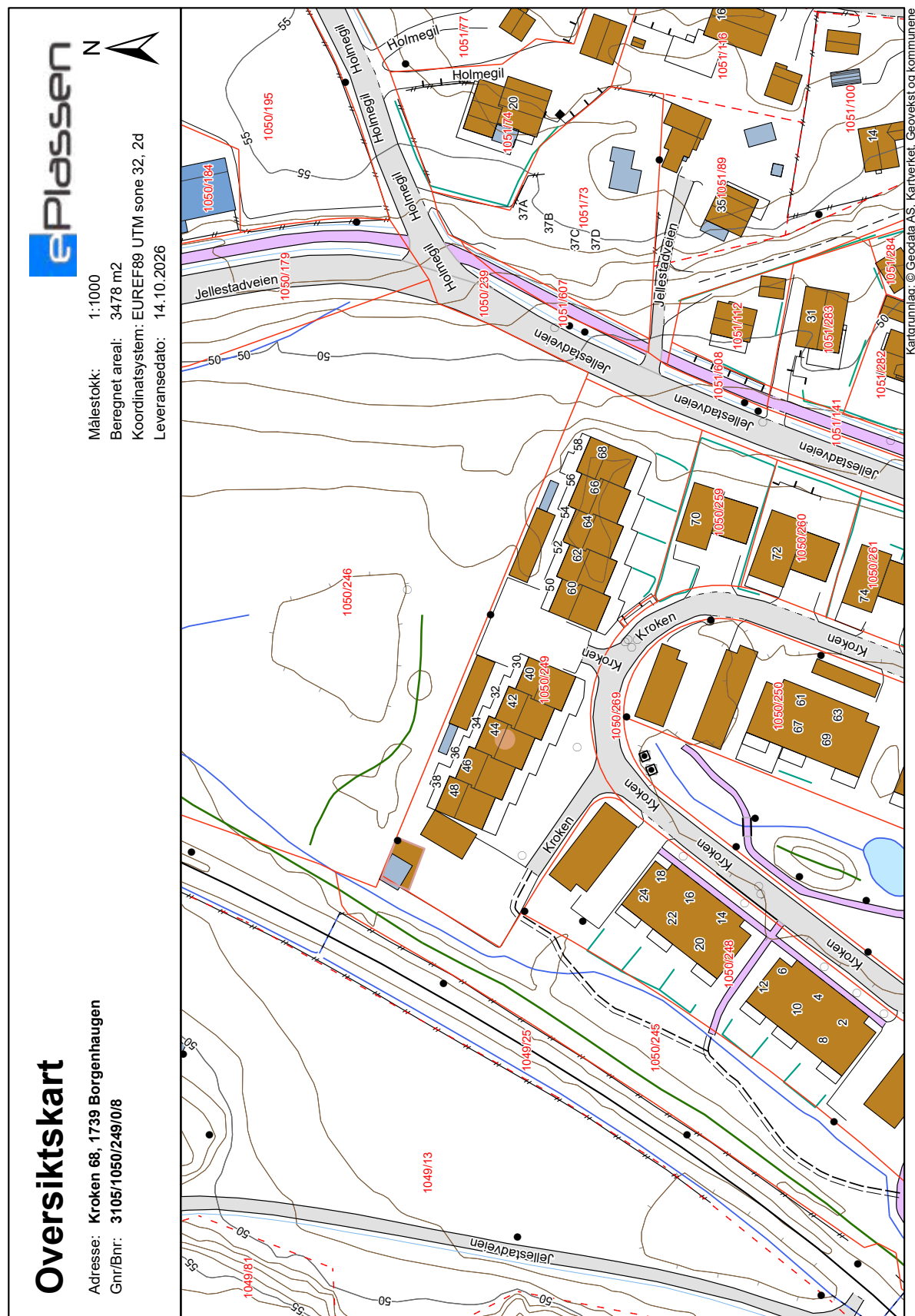
Elisabeth S. Farstad /s/

Protokollfører:

Elisabeth S. Farstad /s/

Protokollvitne:

Heidi Hansen /s/



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3478 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572910.17	624271.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	36.3	0
2	6572920.22	624236.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.32	0
3	6572922.22	624235.81	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.33	0
4	6572924.11	624234.45	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.33	0
5	6572925.9	624232.95	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.28	0
6	6572927.57	624231.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.55	0
7	6572926.52	624230.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.35	0
8	6572928.61	624227.68	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.38	0
9	6572930.42	624224.83	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.38	0
10	6572931.86	624221.77	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.38	0
11	6572932.92	624218.56	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.38	0
12	6572933.57	624215.25	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.38	0
13	6572933.82	624211.88	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.38	0
14	6572933.66	624208.51	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.39	0
15	6572933.08	624205.17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.7	0
16	6572932.66	624203.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.05	0
17	6572931.78	624200.6	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.07	0
18	6572930.45	624197.83	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.07	0
19	6572928.73	624195.29	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.02	0
20	6572926.72	624193.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.05	0
21	6572927.57	624193.64	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.1	0
22	6572928.6	624194.04	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.1	0
23	6572929.68	624194.21	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.14	0
24	6572930.82	624194.15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.19	0
25	6572931.94	624193.76	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.23	0
26	6572932.98	624193.11	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.23	0
27	6572933.87	624192.26	Jord	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	18.37	0
28	6572944.04	624176.96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.46	0
29	6572948.47	624169.76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.54	0
30	6572952.95	624162.49	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	29.44	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3478 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6572978.09	624177.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	101.09	0
32	6572939.57	624271.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.52	0
33	6572934.74	624282.76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.69	0
34	6572920.54	624276.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.21	0



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 14.10.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	249	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 530,51 kr
Eiendomsskatt	7 679,04 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	3 995,16 kr
Sum	21 314,71 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	3 800,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	25.5 m3	26.94	1/1	0 %	686,90 kr	686,91 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	25.5 m3	44.92	1/1	0 %	1 145,59 kr	1 145,59 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2133200 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 680,00 kr	6 399,20 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 474,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 550,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	416,64 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-27.41 m3	26.94	1/1	0 %	-738,36 kr	-738,24 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-27.41 m3	41.70	1/1	0 %	-1 231,40 kr	-1 231,19 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	54 m3	24.32	1/1	0 %	1 313,41 kr	1 090,05 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	54 m3	46.66	1/1	0 %	2 519,40 kr	2 090,91 kr
Forbruk vann i fjor	15%	25.5 m3	24.78	1/1	0 %	631,95 kr	631,96 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	25.5 m3	41.33	1/1	0 %	1 053,94 kr	1 053,94 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-27.41 m3	24.78	1/1	0 %	-679,29 kr	-679,18 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-27.41 m3	41.33	1/1	0 %	-1 132,89 kr	-1 132,69 kr
					Sum	21 139,25 kr	17 558,90 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

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



WALLENTIN AS
Postboks 123
1740 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
21/26413-12 15.01.2023

Ferdigattest er gitt - To timannsboliger mv - Gnr 1050 bnr 249 - Kroken 30-48 og 50-68

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for to timannsboliger med tilhørende anlegg som vi mottok 12.01.2023. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak datert 02.07.2021 (dok. nr. 21/03167-7). Midlertidige brukstillatelser ble gitt 19.05.2022 og 10.11.2022.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 12.01.2023. Gjennomføringsplan datert 12.01.2023 med versjonsnr. 8 (dok. nr. 21/26413-11) legges til grunn.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler eller gjort endringer i forhold til tillatelsen. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen som ledningseier kan etterspørre ytterligere vann- og avløpsdokumentasjon dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart
tlf. 415 30 237

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

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

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

Kopi til: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS



Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1050/249		
Utskriftsdato	14.10.2026	Antall datasett	52

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

8 Berørte datasett

- 1 DYRKBAR JORD (NIBIO)
- 1 KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- 1 NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- 1 STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

- 1 FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- 1 RADON aktsomhet (NGU)
- 1 VA-LEDNINGER

44 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- 1 BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- 1 FLOMSONER (NVE)
- 1 FORURENSET GRUNN (SK)
- 1 FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- 1 GRUS OG PUKK (NGU)
- 1 KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- 1 KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- 1 KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- 1 KVIKKLEIRE (NVE)
- 1 MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- 1 NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- 1 NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- 1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- 1 STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- 1 STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- 1 STØYSONER FOR INDUSTRI
- 1 TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- 1 TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- 1 ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- 1 FJERNVARMEKONSESJON
- 1 FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- 1 FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- 1 GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- 1 KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- 1 KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- 1 KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- 1 KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- 1 KVIKKLEIREOMRÅDER
- 1 NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- 1 NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- 1 SKREDHENDELSER (NVE)
- 1 STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- 1 STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- 1 STØYSONER FOR HAVN
- 1 STØYSONER FOR SKYTEBANER
- 1 TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- 1 TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- 1 TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

DYRKBAR JORD (NIBIO)

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	12.10.2026
-------	--------------------------------	---------	------------

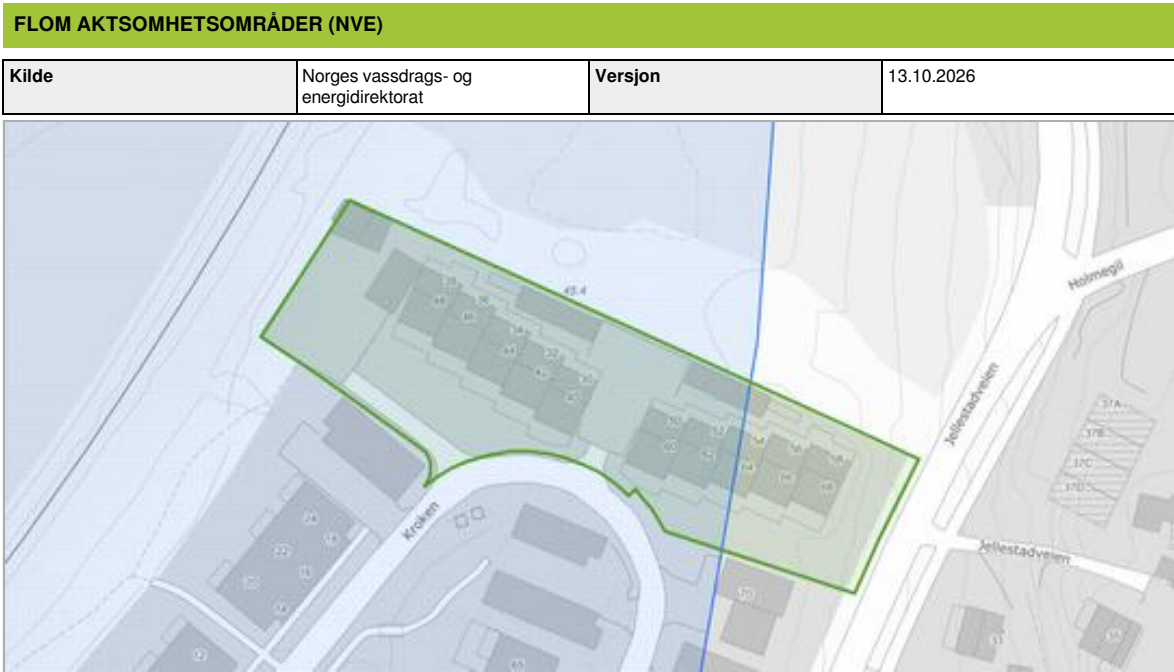


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'dyrkbare jord' fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO). Kartlaget viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Tidligere fulldyrka arealer som for eksempel er grodd igjen til skog er lagt inn, mens områder som er bygd ned eller dyrket opp er tatt ut. Datasettet dekker i all hovedsak alt landareal under tregrensa. Dyrkbare jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr.

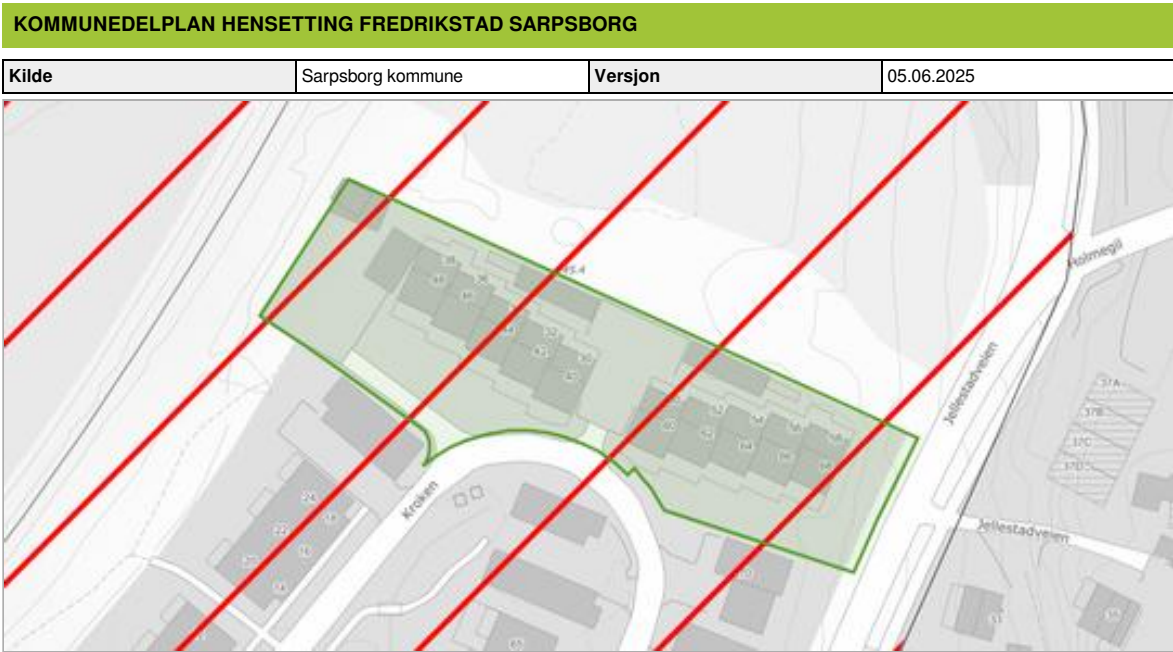
Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Flom aktsomhetsområder' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget viser på oversiktsnivå hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.

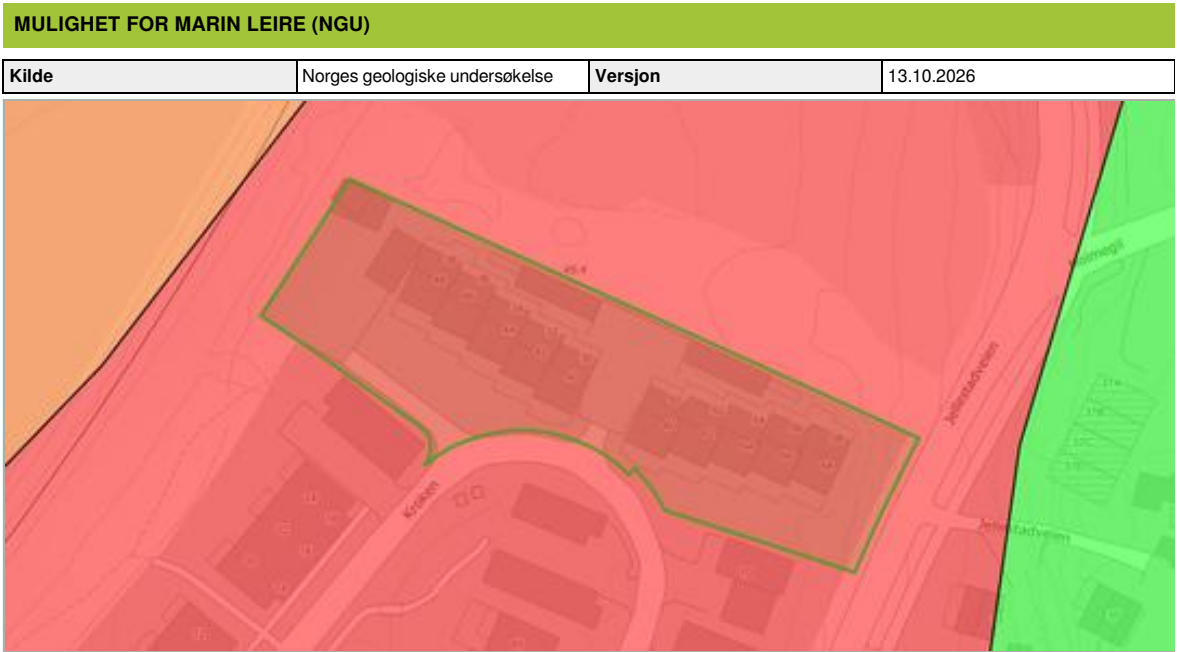


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger innenfor planområdet som ble varslet i forbindelse med oppstart av kommunedelplan hensetting Fredrikstad – Sarpsborg, Østfoldbanen. Området er ett av flere alternativer som vurderes for lokalisering av hensettingsanlegg for tog (toggparkering).

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
Forslag	-	-

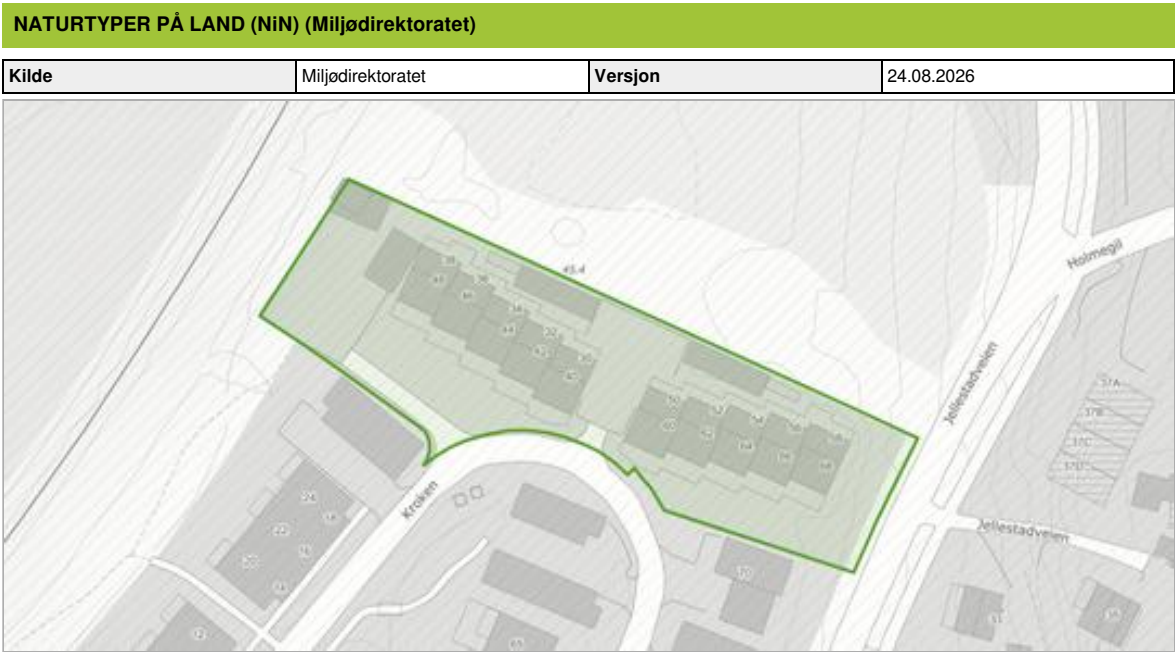


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

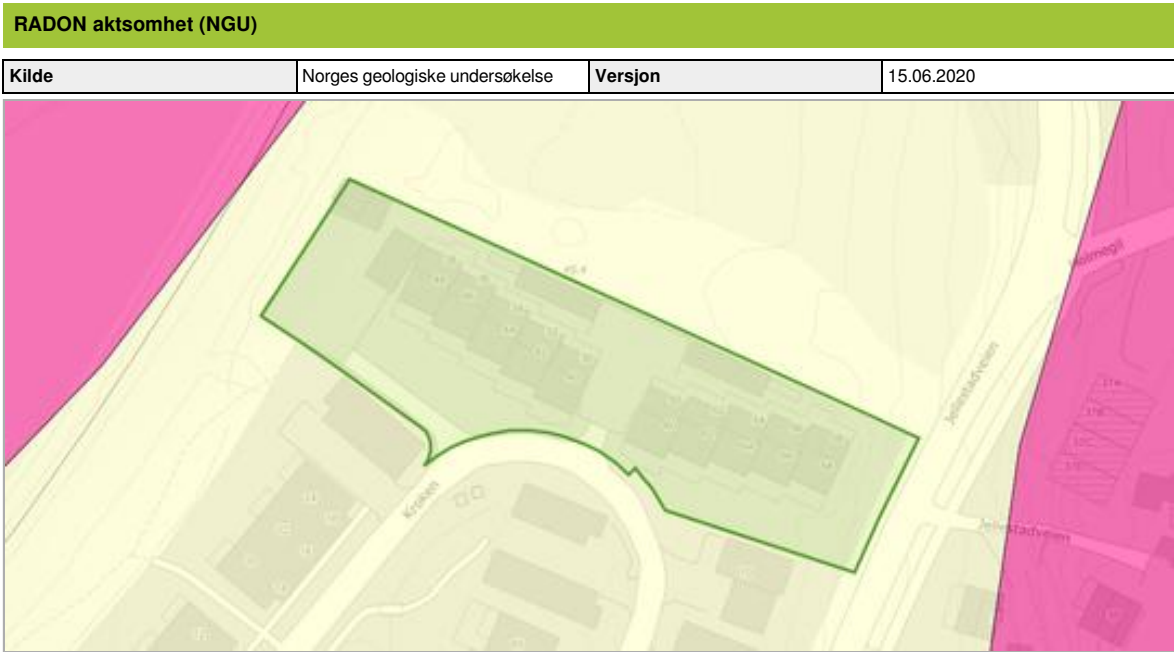


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

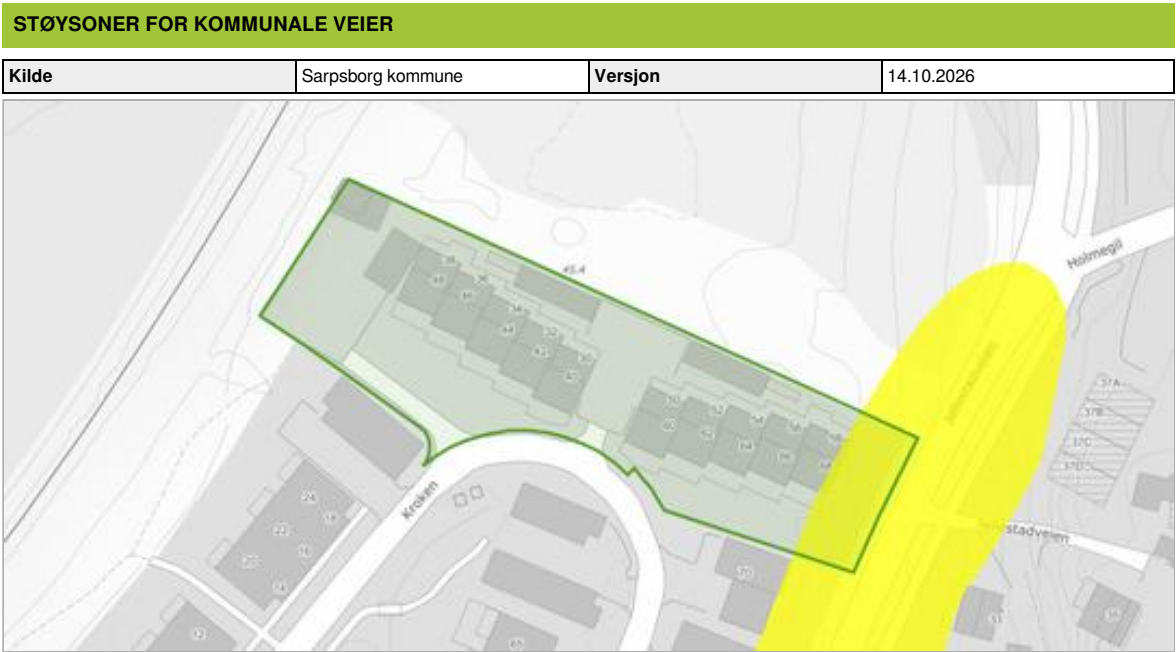


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. 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'

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

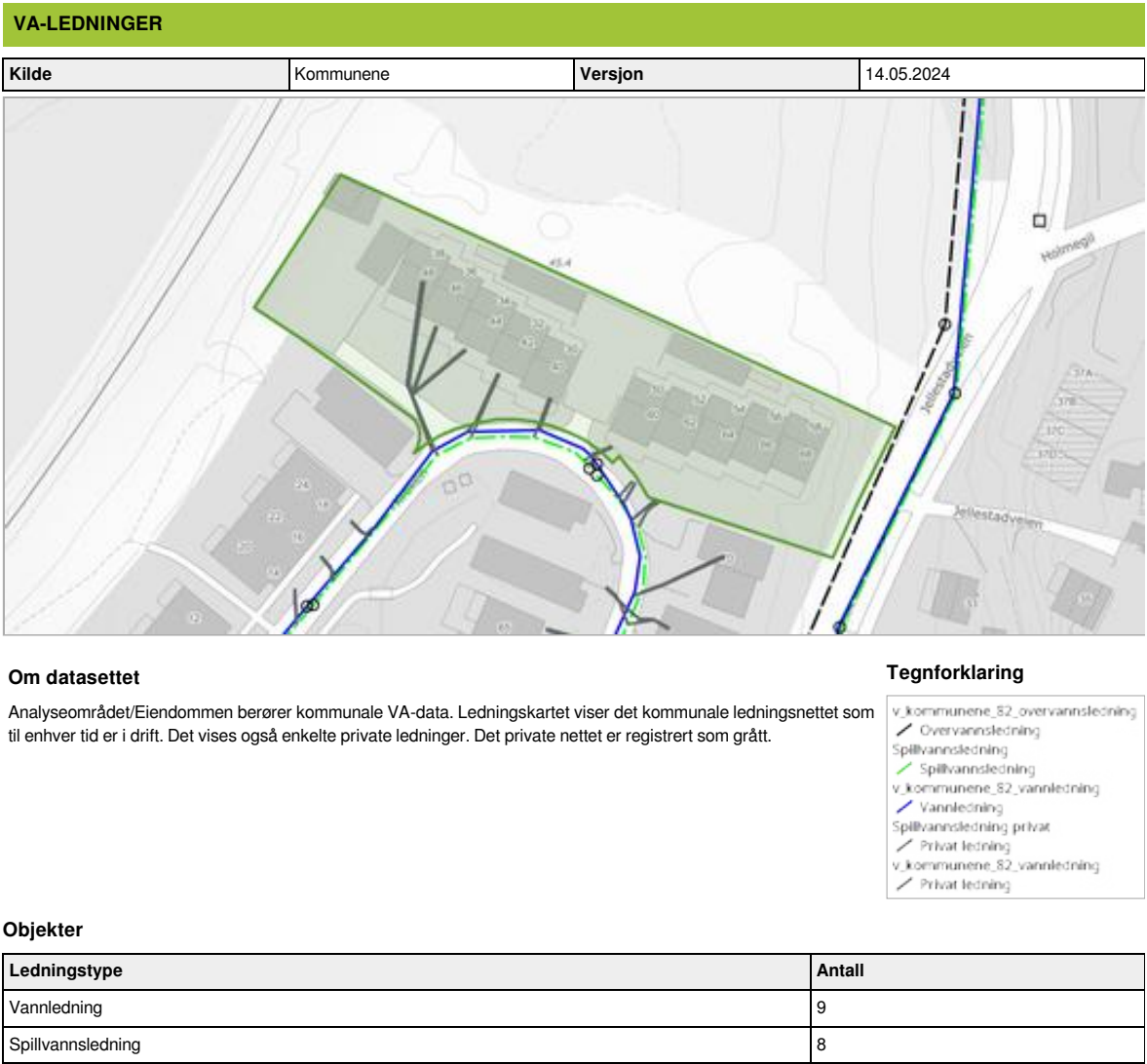


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for kommunale veger' utarbeidet ved støykartlegging i 2017 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori
G



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 14.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	249	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☒ Kommuneplaner under arbeid

☒ Kommunedelplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner over bakken

☒ Reguleringsplaner bunn

☒ Bebyggelsesplaner

☒ Bebyggelsesplaner under bakken

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner under bakken

☒ Reguleringsplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☒ Bebyggelsesplaner over bakken

☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens areal del 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens areal del		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf		
Delarealer	Delareal	1 984 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	2 956 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	2 643 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet flom	
	KPFare	Flomfare	

	Delareal 3 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Framtidig Områdenavn N-6
	Delareal 3 m ² KPHensynsonenavn H910_26029 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 360 m ² KPHensynsonenavn H320_aktsomhet overvann KPFare Flomfare
	Delareal 464 m ² KPHensynsonenavn H220_Veg KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 665 m ² Arealbruk Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,Nåværende
	Delareal 3 473 m ² KPHensynsonenavn H910_26034 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 808 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA-5.4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26029
Navn	Kampenest vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3682/26029%20Bestemmelser%2C%20dater%2004.03.2014%2C%20revider%2014.08.2015.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² RPHensynsonenavn H310_ Faresone Ras- og skredfare
	Delareal 3 m ² Formål Vegetasjonsskjerm Feltnavn VS
Id	26034
Navn	Kroken boligområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4661/26034%20Bestemmelser%2C%20dater%2008.02.2017%2C%20revider%2026.01.2018.pdf
Delarealer	Delareal 522 m ² Formål Parkering Feltnavn f_SP A2

	Delareal 141 m ² Formål Veg Feltnavn f_SV1
	Delareal 370 m ² RPHensynsonenavn H220
	Delareal 2 807 m ² Formål Boligbebyggelse, blokker Feltnavn f_BBB2
Id	26011
Navn	Kampenest sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1657/26011%20Bestemmelser%2C%20dater%2001.06.1982%2C%20revider%2010.02.1994.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Kjørevei



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for
Kampenes vest



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre: **18.06.2015**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **04.03.2014**
Sist revidert: **14.08.2015**

1. Formålsparagraf

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for Nordkapp kan utvide sin eksisterende virksomhet på stedet, og planområdet er en videreutvikling av næringsområdet på Borgenhaugen. Det vil bli lagt spesiell vekt på å skjerme næringsbebyggelsen slik at den i minst mulig grad blir skjemmende for den tilgrensende boligbebyggelsen.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS på vegne av tiltakshaver Nordkapp Invest AS. Utformingen av planforslaget er gjort i henhold til reglene i Plan- og bygningsloven (2008), med tilhørende veiledninger og forskrifter.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg: industri (I)
- Grønnstruktur: Vegetasjonsskjerm (VS)

3. FELLESBESTEMMELSER (PBL §12.7)

3.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

3.2 Behandling av takvann skal fremgå av utomhusplan som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Løsning for overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen. Vann fra tette flater (tak og asfalt) ledes til terreng og håndteres lokalt. Det må etableres avskjæringsgrøfter, eller andre tilfredsstillende løsninger, for å sikre at overvann fra planområdet ikke ledes til tilstøteden dyrket mark.

3.3 Plassering av eventuell nettstasjon skal skje i samråd med e-verket. Nettstasjon kan tillates plassert i tilknytning til ny bebyggelse.

3.4 Dersom det avdekkes forurensede masser under arbeidet med tilrettelegging av tiltaksområdet må grunnundersøkelser utføres, forurensningsmyndigheten varsles og eventuell tiltaksplan utarbeides.

3.5 Det skal tilrettelegges for universell utforming jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B- ”Tilgjengelighet for alle”/ Byggteknisk forskrift - TEK 10. Jf. PBL. § 12-7, 1. ledd nr. 4. For å oppnå universell utforming tillates nødvendige tiltak slik som ramper og mindre oppfyllinger utenfor angitt byggegrense.

3.6 Støynivået skal ikke overstige anbefalte verdier i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012).

Virksomheten skal ikke påføre tilstøtende boligbebyggelse støy som overskrider anbefalte verdier i T-1442/2012.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, pkt. 10)

- 4.1

Vegetasjonsskjerm, VS, skal etableres tidligst mulig og senest før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor I, eller senest påfølgende vår dersom brukstillatelsen gis i vinterhalvåret.
- 4.2

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal det være opparbeidet et gjerde i/ved tomtegrensen mellom planområdet og jernbanen.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

- 5.1

Industri (I)
- 5.1.1

Innenfor byggeområde I tillates oppført bebyggelse for industri med tilhørende kontor og anlegg. Bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget.
- 5.1.2

Maksimal tillatt høyde til gesims/ møne for ny bebyggelse innenfor I er 9 meter målt fra gjennomsnittlig plannert terreng. Maksimal tillatte utnyttelsesgrad BYA innenfor I er 35%, eksklusiv parkerings- og lagringsarealer utendørs.
- 5.1.3

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:
- terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter)
- vegetasjon (eksisterende og nyplanting)
- adkomstforhold
- tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjon, belysning, samt høyder og plassering av eventuelle murer, gjerder, trapper, ramper og rekkverk
- bygningers plassering med høydeangivelse (ferdiggulvhøyder og terrenghøyder)
- parkeringsløsning
- 5.1.4

Skiltplan med prinsipper for skilt og reklame skal framgå i byggesøknaden og godkjennes av kommunen. All skilt og reklame skal omsøkes og tilpasses byggets arkitektur, materialbruk, skala og uttrykk.
- 5.1.5

Innenfor I skal det etableres 7 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm (BRA) bebyggelse. 5 % av biloppstillingsplassene skal være HC-plasser.
- 5.1.6

Innenfor I skal det i tilknytning til den enkelte virksomhet etableres 1 sykkelparkering per 200 kvm BRA. Sykkelparkeringsplassene skal være under tak.
- 5.1.7

Innenfor I tillates inntil 250 m² BRA avsatt til areal for direktesalg og showroom for virksomhetens produkter.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 3)

- 6.1

Vegetasjonsskjerm (VS)
- 6.1.1

Innenfor VS skal eksisterende vegetasjon bevares.
- 6.1.2

VS skal opparbeides med 10 meters bredde mot øst og sør og 8 meter mot vest.
- 6.1.3

Mot øst skal VS supplere den allerede eksisterende vegetasjonen, for å sikre at det blir vegetasjon i alle sjikt. Mot sør og vest skal tilplantet med ny vegetasjon i alle sjikt. Vegetasjonen skal være stedegen busk og trevegetasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attestingstidspunkt 2026-10-14 09:01

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613605398
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr

938801363

Navn

SARPSBORG KOMMUNE

Adresse

Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr

898130282

Navn

KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS

Bruksenhe

Rokkeveien 41, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	1050	249	0	1	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	2	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	3	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	4	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	5	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	6	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	7	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	8	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	9	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	10	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	11	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	12	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	13	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	14	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	15	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	16	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	17	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	18	1 / 20	Ja	Nei
3003	1050	249	0	19	1 / 20	Ja	Nei

18.01.2022 07:57

Side 1 av 2

Doknr: 161431 Tinglyst: 10.02.2022

STATENS KARTVERK

114

KROKEN 44

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attestingstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 2 av 16

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Knr

3003

Gnr

1050

Bnr

249

Fnr

0

Snr

20

Formålskode

Boligseksjon

Tilleggsareal bygning

Ja

Eksklusivt uteareal

Nei

18.01.2022 07:57

Side 2 av 2

PROAKTIV.NO

115



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringsstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 3 av 16

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	PB 237, 1702 Sarpsborg	Cathrine Elton

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn		Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Kamperhaug Boligutvikling as		898 130 282	einar@kamperhaug.no
Adresse		Postnummer	Poststed
Rokkeveien 41		1743	Klavestadhaugen
			Telefonnummer
			92055252

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	1050	249	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
898 130 282	Kamperhaug Boligutvikling as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)											
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.											
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.											
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal	
		B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	
		N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning	
		SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	
		SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	B	1	B	25			
2	B	1	B	14	B	1	B	26			
3	B	1	B	15	B	1	B	27			
4	B	1	B	16	B	1	B	28			
5	B	1	B	17	B	1	B	29			
6	B	1	B	18	B	1	B	30			
7	B	1	B	19	B	1	B	31			
8	B	1	B	20	B	1	B	32			
9	B	1	B	21				33			
10	B	1	B	22				34			
11	B	1	B	23				35			
12	B	1	B	24				36			
Sum tellere: 20				Nevner: 20							

Dato	Innsenderens underskrift
29.11.21	Lasse Fosby

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringsstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 4 av 16

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) ☒ det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller	
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller	
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
Dato	Innsenderens underskrift
29.11.21	Lasse Fosby

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringsstidspunkt 2026-10-14 09:01

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a)

Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b)

Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c)

Sameiets vedtekter

d)

Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e)

Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f)

Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g)

Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg, 29.11.21		LASSE FOSBY
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a)

☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)

☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.

Kommunens navn

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festenr.

3003

Sarpsborg

1050

249

Dato

Underskrift

Stempel

18/11-22

Sarpsborg kommune
Virksomhet byggesak, landbruk og kart
Postboks 237, Sarpsborg 1702
Org.nr.: 938 801 363

Dato

Innsenderens underskrift

29.11.21

LASSE FOSBY

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringsstidspunkt 2026-10-14 09:01

6

5

4

3

2

1

A1

B1

C1

D1

E1

A2

B2

C2

D2

E2

KAMPERHAUG

HALVORSEN

A2

Byggemelding

10 leiligheter - Bygg F

Kroken 3

Kamperhaug Boligutvikling AS

Plan 3. Etg

SEKSJONERING

3

25-10-2021

HAAS

HAAS

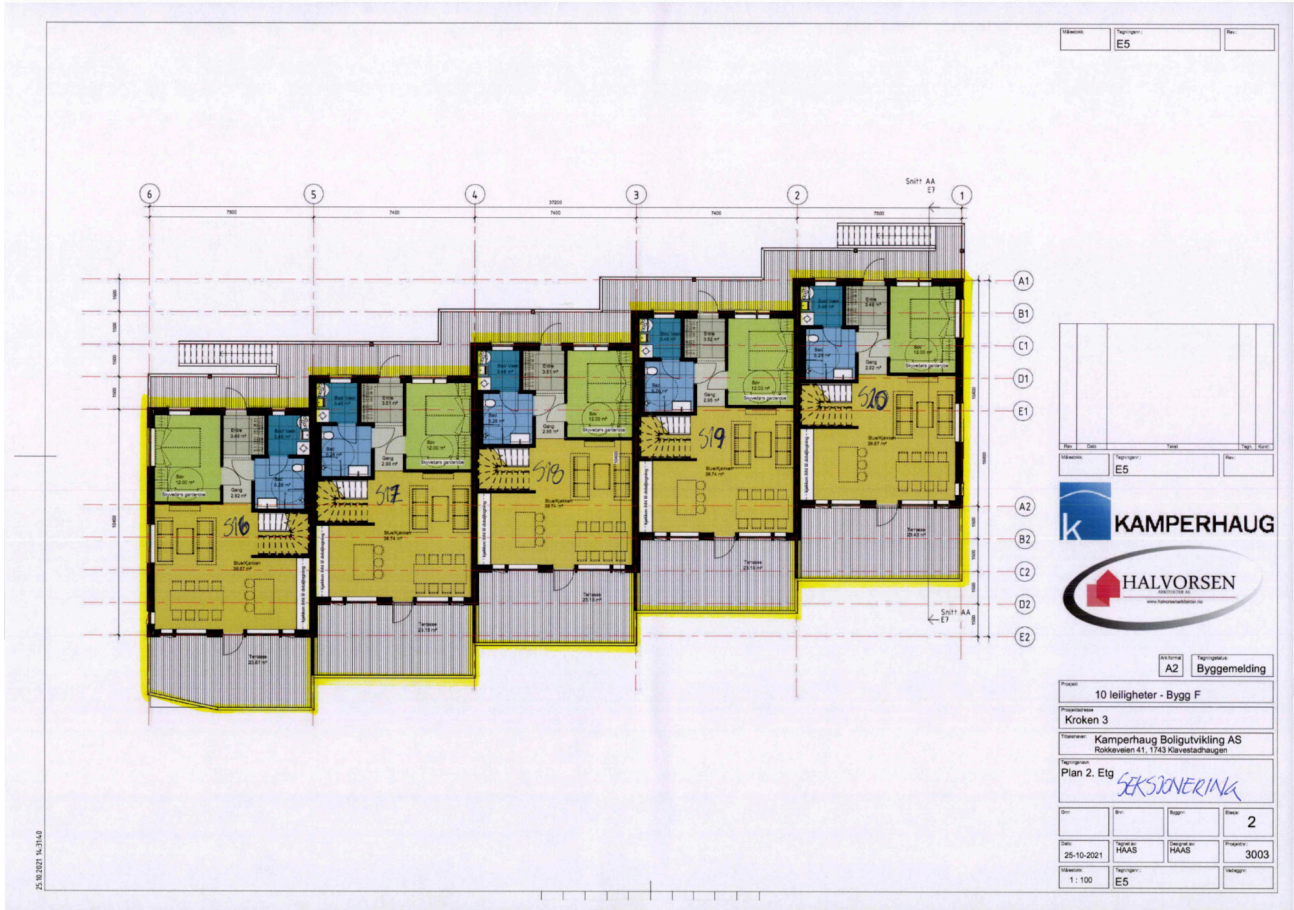
3003

E6



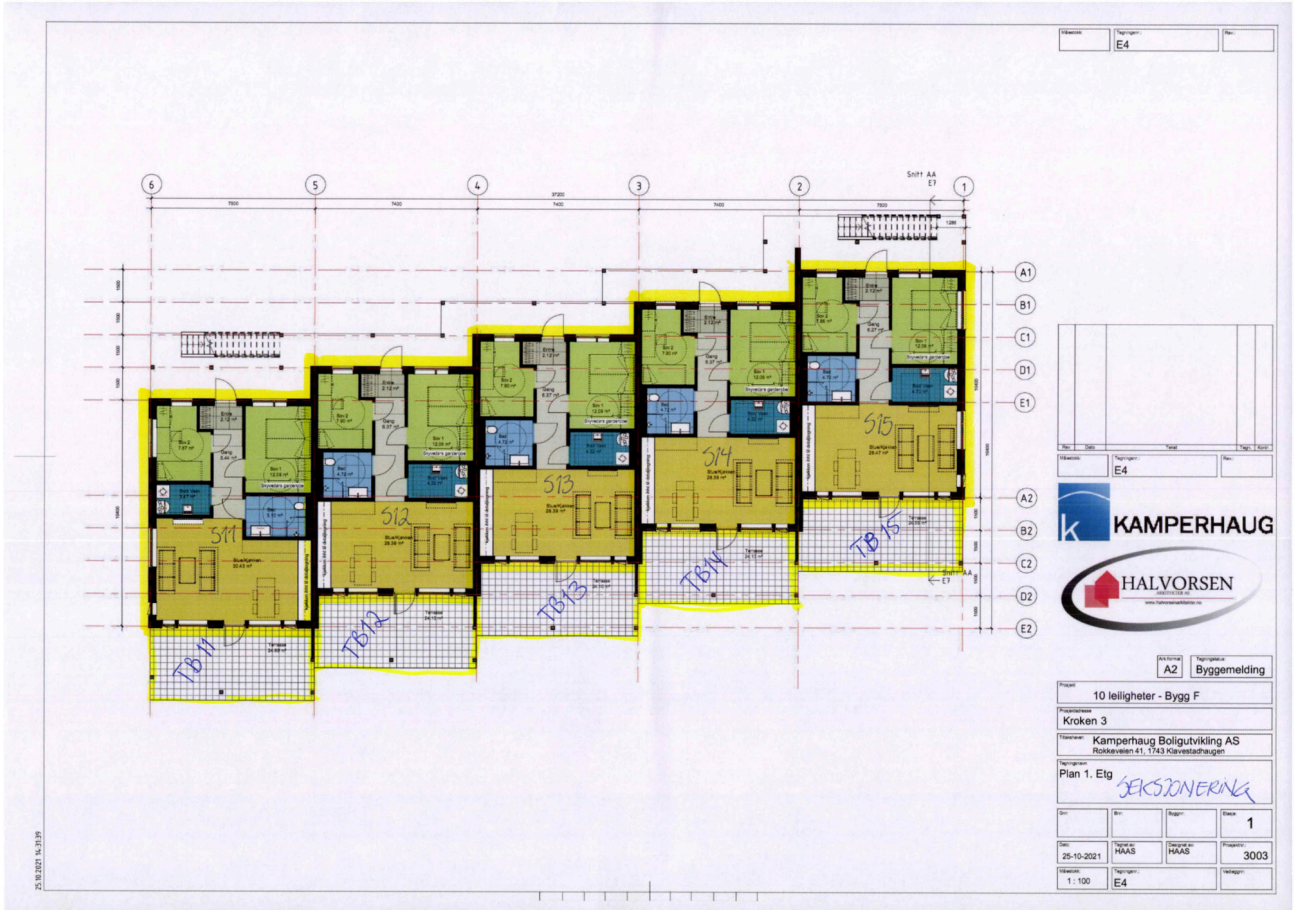
Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 7 av 16



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 8 av 16





Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 9 av 16



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

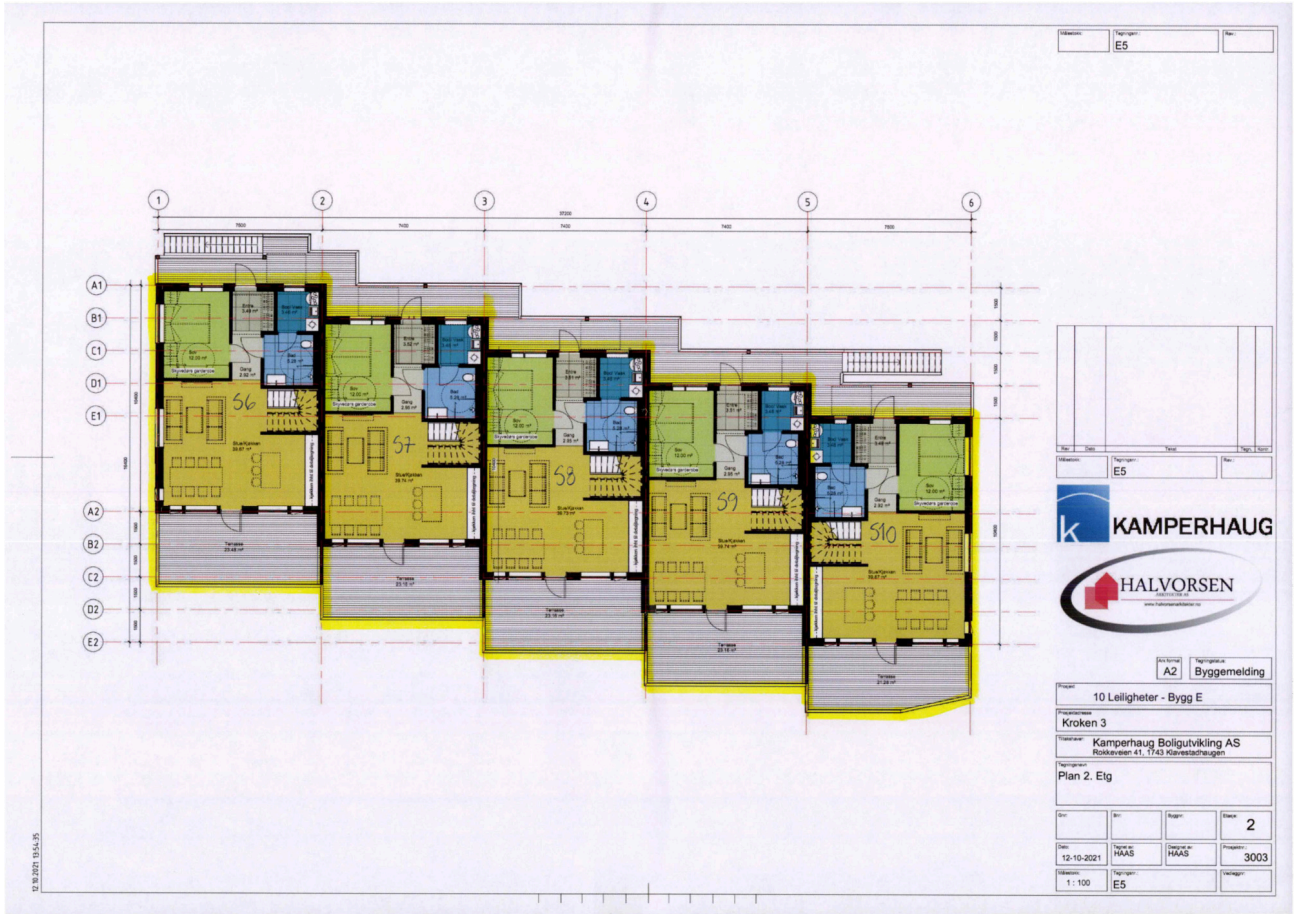
Side 10 av 16





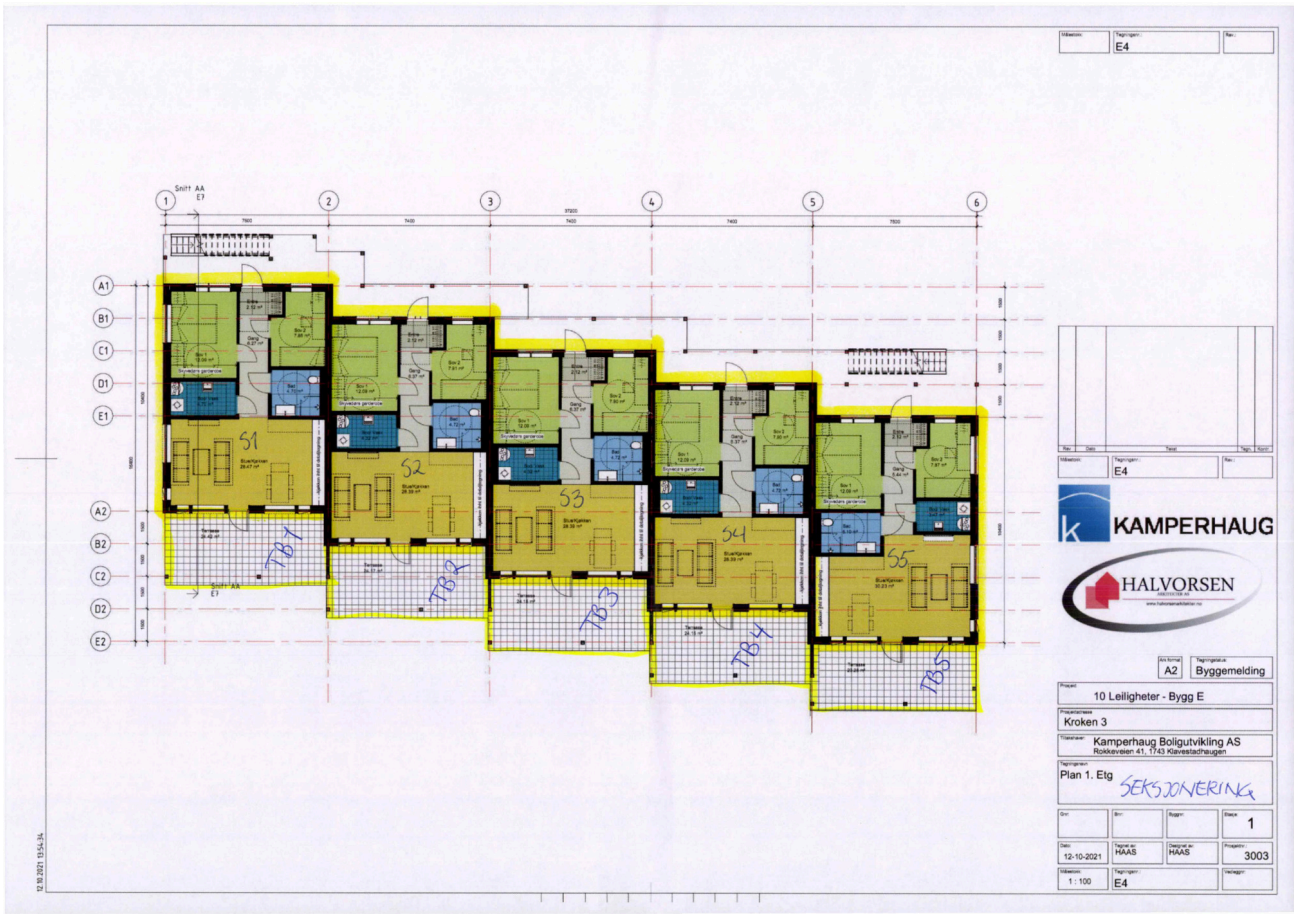
Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 11 av 16



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

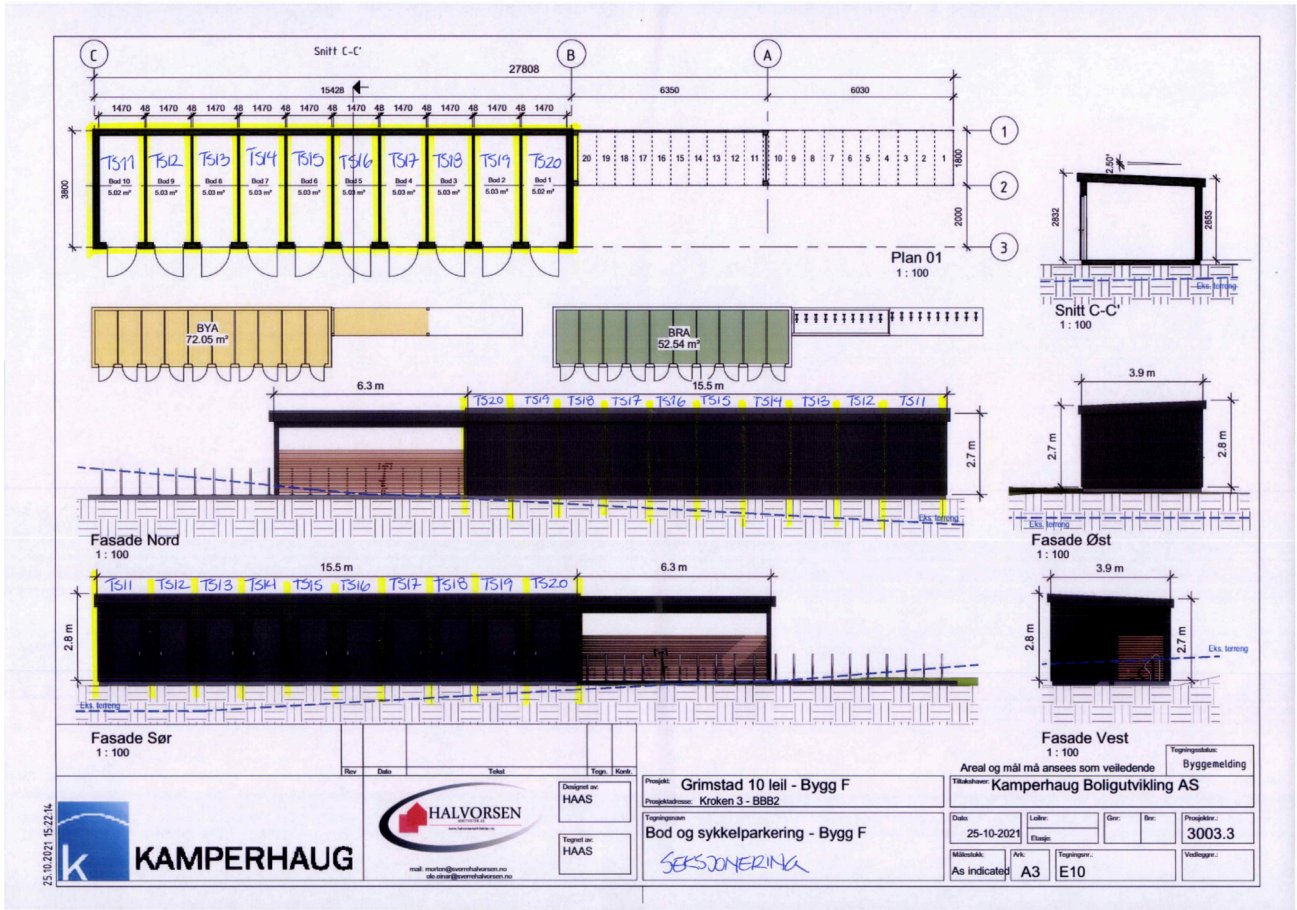
Side 12 av 16





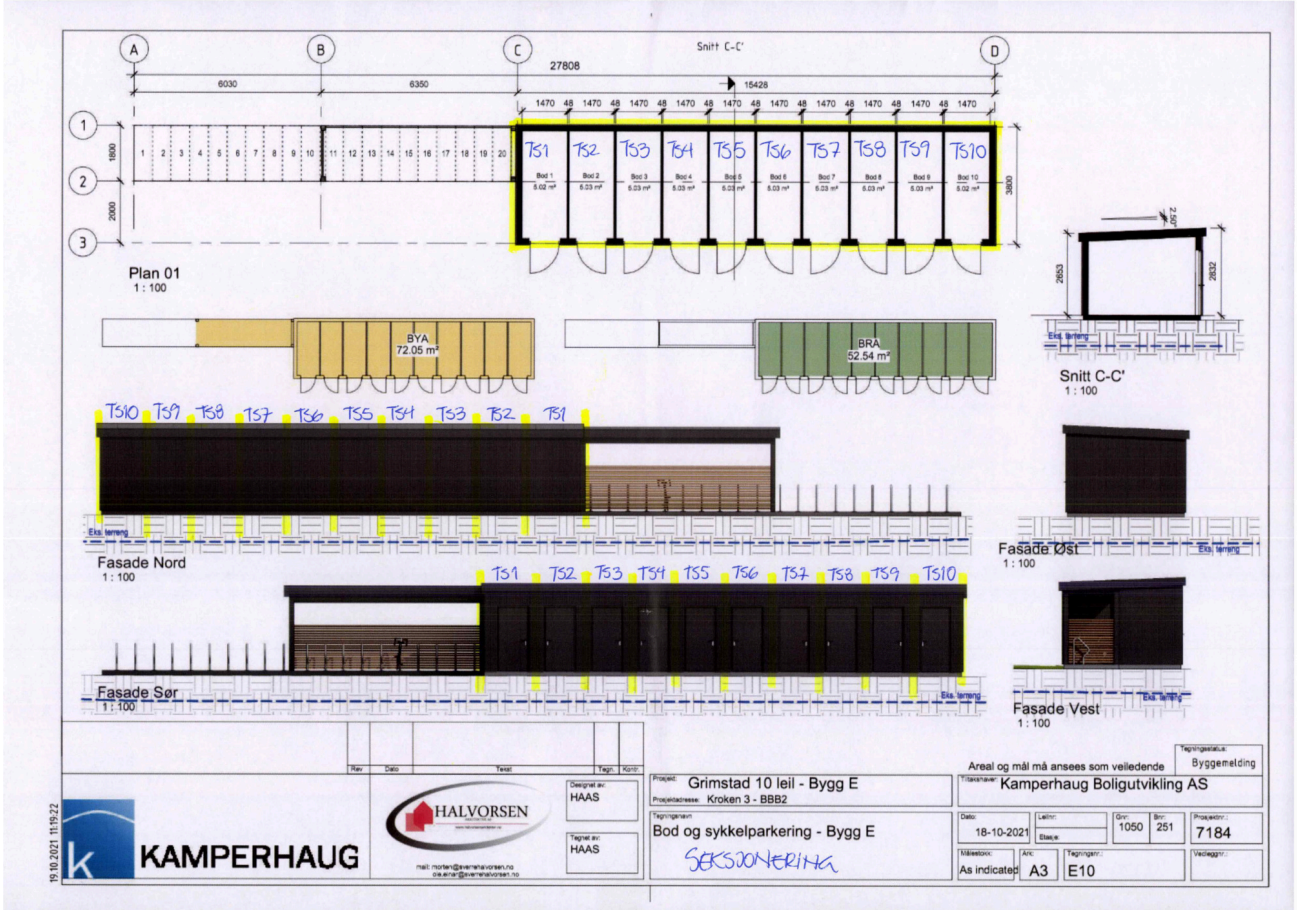
Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 13 av 16



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 14 av 16





Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 15 av 16



Attestert kopi av dok.nr. 2022/161431/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 09:01

Side 16 av 16



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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

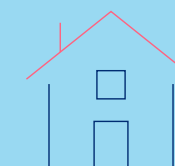
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kroken 44, 1739 BORGENHAUGEN. Gnr. 1050, bnr. 249, snr. 8 i Sameiet Kroken 3.2, oppdragsnr.: 1700260248
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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