

SKJEBERG - PERFEKT UMLEIEOBJEKT MED 8,88% YIELD

Stasjonsveien 56 B

PRISANTYDNING
1 100 000





Er du på utkikk etter en førstegangsleilighet
eller utleieobjekt?

Da er dette en perfekt leilighet for deg!

5

Velkommen til Stasjonsveien 56 B

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

22

Om boligen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til

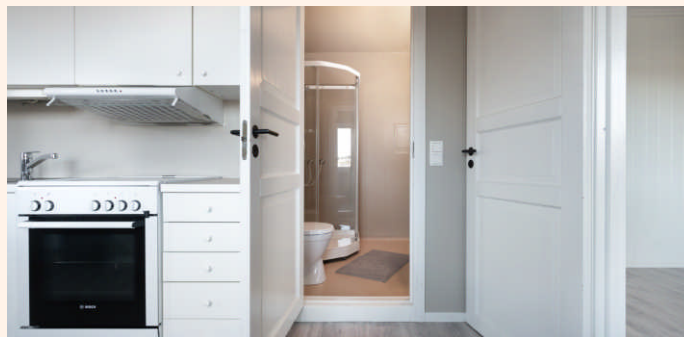
Stasjonsveien 56 B

Skjeberg - Perfekt utleieobjekt eller førstegangsleilighet med 9% Yield! Nærhet til fine turområder, Parkeringsplass

Dette er en fin førstegangsleilighet beliggenhet i Skjeberg. Leiligheten ligger i 1. etasje i et mindre boligsameie bestående av 16 leiligheter. Her får du en selveierleilighet med en fin og arealeffektiv planløsning som inneholder alt du trenger; åpen stue- og kjøkkendel, soverom, bad og entré. Leiligheten fremstår normalt vedlikehold. Det er tilhørende biloppstillingsplass på sameiets tomt.

I Skjeberg bor du i landlige omgivelser ca. 10 minutters kjøring sørøst for Sarpsborg sentrum. Her bor du sentralt mellom byene med kun ca. 11 km til for Sarpsborg sentrum, ca. 20 km til Fredrikstad sentrum og ca. 20 km nordvest for Halden sentrum. Fra leiligheten tar det ca. 5 min. å komme seg på E6 ved Solbergårnet, og dermed ca. 1 time til Oslo og ca. kun 20 min. til Svinesund, Sverige. Tettstedet Skjeberg ligger nært både skogen, hvor det er fine turmuligheter, og sjøen med fine bademuligheter.

Leiligheten har vært utleid for kr. 8000,- + strøm pr måned.



Stasjonsveien 56 B

Prisantydning	1 100 000
Fellesgjeld	17 022
Totalpris	1 146 442
Omkostninger	38 670
Fellesutgifter	2 145 pr. mnd.
P. rom	31 m ²
Bruksareal	36 m ²
BRA-i	33 m ²
BRA-e	3 m ²
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 533 m ²
Byggeår	1950

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS

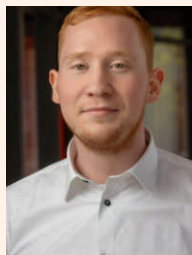


Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner

98880736

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



Jonas Strand Mikalsen

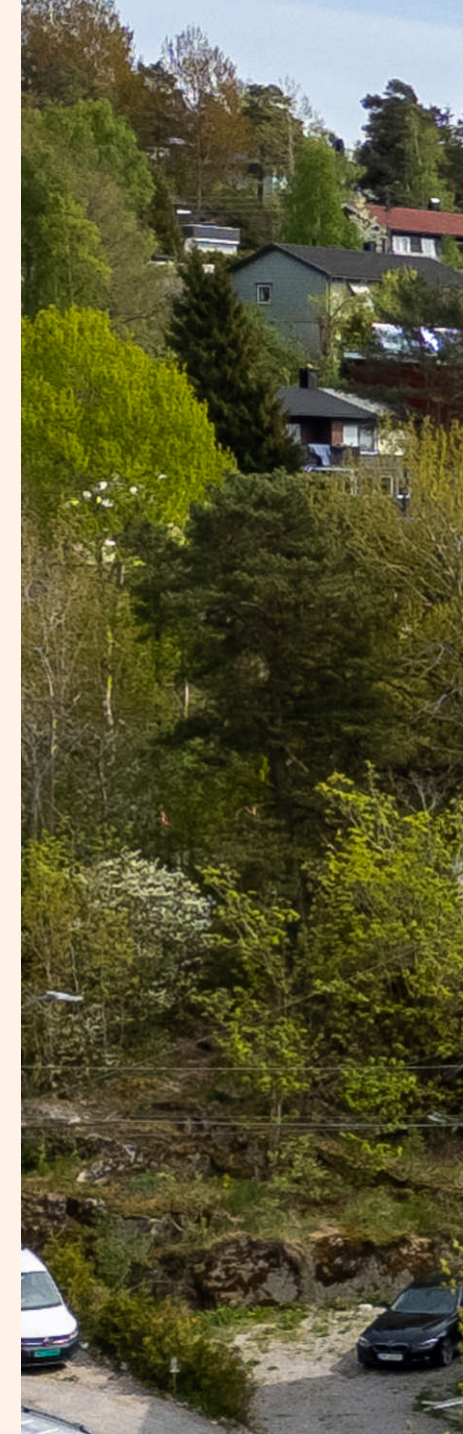
Eiendomsmeglerfullmektig mnef

94169089

Jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad

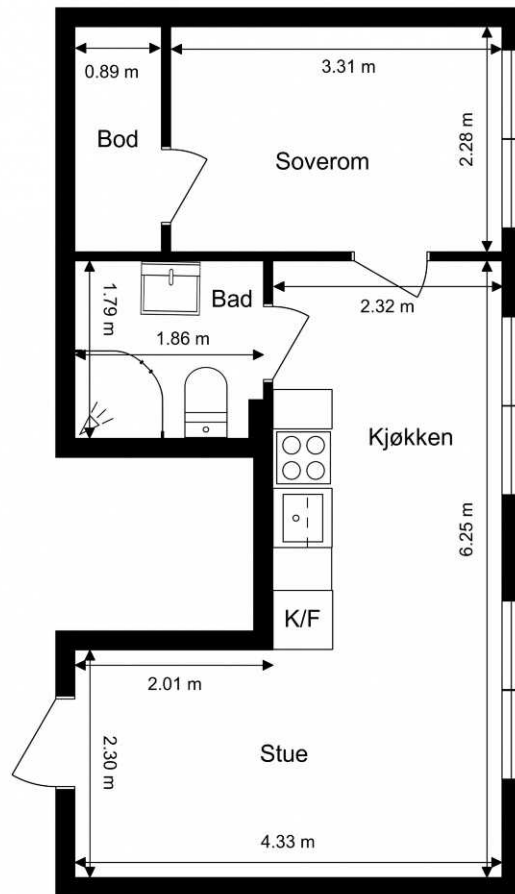






PLANTEGNING

Stasjonsveien 56 B, 1746 SKJEBERG
Selveierleilighet - 1. etasje



Ordernr. 15056671



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, soverom, bod og entrè.
Bod i kjelleretasjen.

36 m²

1. etasje

**Dette er Stasjonsveien
56B en arealeffektiv
leilighet i Skjeberg**

























Beliggenhet

Leiligheten befinner seg ved Stasjonsbyen i Skjeberg, i Sarpsborg kommune. Skjeberg er et landlig tettsted, ca. 10 minutters kjøring sørøst for Sarpsborg sentrum. Skjeberg var i lange tider et kommunikasjonsknutepunkt i Østfold - først med opprettelsen av togstasjon i 1879, og deretter ved at gamle E6 gikk igjennom stedet. Det ligger fortsatt sentralt mellom Østfold-byene: 11 km sør for Sarpsborg sentrum, 20 km øst for Fredrikstad sentrum og 20 km nordvest for Halden sentrum.

Fra eiendommene tar det ca. 5 min. å komme seg på E6 ved Solbergårnet, og dermed ca. 1 time til Oslo og ca. kun 20 min. til Svinesund, Sverige. Området ligger nært både skogen, hvor det er fine turmuligheter, og sjøen. Skjebergkilen er en perle blant Østfolds badesteder. Den har blitt kalt "Sarpsborgs riviera" på grunn av alle hyttene, båt- og badeplassene. Om man bor ved Stasjonsbyen, er dette et opplagt sted for utflukter.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to a point on the right. This orange shape overlaps with a white, curved, S-like shape that also tapers to a point on the right. The white shape overlaps with a grey, rounded rectangular shape on the right side of the image. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 36,0 m²

- BRA-i: 33,0 m² (Åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, soverom, bod og entrè)
- BRA-e: 3,0 m² (Bod)

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en fin førstegangsleilighet beliggenhet i Skjeberg. Leiligheten ligger i 1. etasje i et mindre boligsameie bestående av 16 leiligheter. Her får du en selveierleilighet med en fin og arealeffektiv planløsning som inneholder alt du trenger; åpen stue- og kjøkkendel, soverom, bad, bod og entré. Leiligheten fremstår normalt vedlikehold. Det er biloppstillingsplass på sameiets tomt.

I Skjeberg bor du i landlige omgivelser ca. 10 minutters

kjøring sørøst for Sarpsborg sentrum. Her bor du sentralt mellom byene med kun ca. 11 km til for Sarpsborg sentrum, ca. 20 km til Fredrikstad sentrum og ca. 20 km nordvest for Halden sentrum. Fra leiligheten tar det ca. 5 min. å komme seg på E6 ved Solbergårnet, og dermed ca. 1 time til Oslo og ca. kun 20 min. til Svinesund, Sverige. Tettstedet Skjeberg ligger nært både skogen, hvor det er fine turmuligheter, og sjøen med fine bademuligheter.

Leiligheten har vært utleid for kr. 8000,- + strøm pr måned.

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg ved Stasjonsbyen i Skjeberg, i Sarpsborg kommune. Skjeberg er et landlig tettsted, ca. 10 minutters kjøring sørøst for Sarpsborg sentrum. Skjeberg var i lange tider et kommunikasjonsknutepunkt i Østfold - først med opprettelsen av togstasjon i 1879, og deretter ved at gamle E6 gikk igjennom stedet. Det ligger fortsatt sentralt mellom Østfold-byene: 11 km sør for Sarpsborg sentrum, 20 km øst for Fredrikstad sentrum og 20 km nordvest for Halden sentrum.

Fra eiendommene tar det ca. 5 min. å komme seg på E6 ved Solbergårnet, og dermed ca. 1 time til Oslo og ca. kun 20 min. til Svinesund, Sverige. Området ligger nært både skogen, hvor det er fine turmuligheter, og sjøen. Skjebergkilen er en perle blant Østfolds badesteder. Den har blitt kalt "Sarpsborgs riviera" på grunn av alle hyttene, båt- og bade plassene. Om man bor ved Stasjonsbyen, er dette et opplagt sted for utflukter.

Området har i mer enn 100 år vært brukt til rekreasjon og fritid, og det er rikelig med aktiviteter for hele familien her. Høysand er et av distriktets fineste og mest populære bade plasser, og et eldorado for barn og ungdommer. I Skjebergkilen er det gode fiskemuligheter, og det er et fint utgangspunkt for båtturer ut i skjærgården - som til Hvaler-øyene.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, soverom, bod og entrè. Bod i kjelleretasjen.

Standard

Leiligheten holder enkel standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Gulv er belagt med laminat og belegg på badet. Vegger har malt tapet og våtromstapet på badet. Malte tak. Leilighetens vegger er malt i 2023. Varmtvannsbereder fra 2023.

Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap. Varmtvannsbereder fra 2023 plassert i underskap. Gulv er belagt med laminat. Vegger og tak har lysmalte overflater.

Badet inneholder servant, speil med belysning, nytt dusjkabinett med støpemarmor bunn, toalett og opplegg til vaskemaskin. Gulvet er belagt med belegg. Vegger har våtromstapet. Malt tak.

Parkering

Leiligheten har parkering på sameiets fellestomt.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Ja, både av faglært og ufaglært. Montert nytt dusjkabinett, ny avtrekksvifte på bad, koblingsboks der det har vært gammelt varmeelement. Oktober 2024. Malt vegger (det gjorde vi selv). Arbeid utført av Halden Rørleggerservice og Riis Elektro.

Punkt 2.2: Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
-Ja, faktura oppgis på forespørsel.

Punkt 2.3: Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?
-Nei, ikke søknadspliktig.

Punkt 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
-Ja, fuktproblematikk i kjeller. Jeg bor ikke der, så vet ikke mye om dette. Styreleder kan kontaktes for mer info.

Punkt 9: Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
-Ja. Skjeggkre, men pelias har vært der og lagt ut gift. Ikke observert skjeggkre etter det.

Punkt 12: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja både av faglært og ufaglært. Satt inn to ventilatorer for å få frisk luft inn (dette gjorde vi selv). Riis elektro har byttet stikkontakt på bad, lagt opp lys og bryter på kjøkken, sov og bod, satt inn avtrekksventil på bad. Satt på en koblingsboks på bad der det før var varme. Nytt dusjkabinett satt inn av Halden Rørleggerservice. Bygget bod (dette gjorde vi selv). Arbeid utført av Riis elektro og Halden Rørleggerservice.

Punkt 12.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

-Ja, for det nye som er montert. Lys og bryter på kjøkken, sov og bod.

Punkt 24: Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

-Nei, vi har leid ut leiligheten med 8,9% i yield. Selges pga overgang til større utleieleilighet.

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

-Ja, Har vært observert skjeggkre/sølvkre før. Vi har hatt Pelias der, de har lagt ut gift, og vi har fjernet de som døde. Etter den prosessen har vi ikke sett noen. Har snakket med styreleder også, og han har ikke hørt om andre leiligheter som har skjeggkre. Regnet med at problemet er ute av verden, men kan selvsagt ikke

garantere for det.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport Anticimex v/Morten Bøhler Hansen datert 20.03.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 50% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 46% (13 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen bygningselementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte

interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Dører og vinduer:

-Vinduer: Vinduer bærer preg av slitasje. Det er ikke observert synlige skader av større betydning.

Utbedring/utskiftning anbefales.

-Dører: Entrédør bærer preg av slitasje. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Våtrom - Bad :

-Overflater himling: Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Overflater vegger: Våtromstapet har stedvis manglende vedheft mot underlaget i hjørner. Fornying av overflater bør påregnes.

-Overflater gulv: Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør og vannrør til servant er ikke tilfredsstillende. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør etableres.

-Vannrør: TG2 gjelder: Fordelerskap for rør-i-rør-systemet har ikke etablert mulighet for avrenning til

sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.

-Ventilasjon: TG2 gjelder: Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Kjøkken:

-Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

-Innredning: Benkeplate bærer preg av slitasje og det er stedvis svelleskade på benkeplate. Utskiftning bør påregnes.

Øvrige rom:

-Overflater gulv: Det er stedvis svellemarker på laminatgulv i skjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

-Hovedstoppekrane: Stoppekrane er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeprosedyre.

Elektrisk anlegg - Innvendig :

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte

avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Byggemåte

Boligbygg over to etasjer, kjeller samt råloft. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Etasjeskillere av betong samt trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre. Brannklasse B30 og lydklasse 38dB. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2006.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1533,00 kvm.

Tomten er fellesareal. Gruset gårds plass med asfaltert innkjøring fra veien.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for endret bruk av kontorbygning til boligbygg datert 09.04.2008 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Leiligheten er registrert som en boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: G - Rød

Strømforbruk er ukjent da leiligheten har vært utleid.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 100 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

27 920,00,- (Dokumentavgift)

9 250,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Leilighet)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Pantattest kjøper)

1 155 692,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 145,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Forsikring, strøm fellesområde, nedbetaling av lån, drift /vedlikehold og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

2025

12 495

Eskatt, vann, avløp og renovasjon.
Eiendommen har vannmåler.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 17 022,- pr. 08.05.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.
272 364,- pr.
08.05.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. , - pr. .

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: bm-1636.50.12206
Annuitetslån, 4 terminer pr. år.
Rentesats pr. 01.05.2024: 9,35% p.a.

Saldo pr. 01.05.2024: kr 272 364,-
Innfrielsesdato: 01.09.2036.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvare kr. 1 024,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 243 901,00.
Sekundær formuesverdi kr. 926 825,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F
Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 1022 bnr. 29 i Sarpsborg kommune og består av 16 boligseksjoner.
Forretningsfører: Flexi AS - Org.nr: 941 108 474
Styreleder: Tobias Rød - 977 35 356

Forsikring

Eiendommen er forsikret.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 367 227,-
Driftskostnader kr. 111 476,-
Årsresultat kr. 230 777,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene / husordensreglene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan "Del av Smedheia" med angitte formål Bolig/Forretning/kontor, Kjørevei, Felles avkjørsel, Frisiktsone.

Eiendommen omfattas av kommuneplan 2015 - 2026 med angitte formål: Bebyggelse og anlegg

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 55039, tgl. 18.01.2017 - Seksjonering

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 35 / 510

Dnr. 301617, tgl. 31.12.1940 - Erklæring/avtale
Betingelser for anlegg av en avstikksledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 17170, tgl. 13.12.1989 - Rettighet
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 93,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer

medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Ledig for overtagelse.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av

selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt

å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Ingeborg Holten Hjemdal per e-post ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no eller sms: +47 98 88 07 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem

som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er

egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. 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.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Markus Nergaard Andersen og Stian Nergaard Andersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Stasjonsveien 56 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1022, bnr. 29, snr. 2 og gnr. 1022, bnr. 29 i Sarpsborg. Sameiebrøk: 7/102.

Vårt oppdragsnummer er 192240138.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 4,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 10 000,00

Markedspakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Ingeborg Holten Hjemdal / +47 98 88 07 36/ ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no.

Prod. dato: 25.03.2025

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to a point on the right. This orange shape overlaps with a white, curved, S-like shape that extends from the left towards the right. To the right of the white shape is a solid grey shape that also tapers to a point on the right. The overall composition is clean and modern, with a focus on geometric forms and color contrast.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stasjonsveien 56 B
1746 SKJEBERG
Gnr./Bnr.: 1022/29
Seksjonsnr. : 2
Sarpsborg kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 36 m²

Totalt bruksareal (BRA): 36 m²

Befaring

Befaringsdato: 14.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

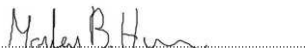
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Morten Bøhler Hansen

Mobil: 90186203

 Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonsvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grant, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekrefteelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarerklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarerklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarerklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.03.2025
Referansennummer	15056671
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0138
Hjemmelshaver/selger	Markus Nergaard Andersen/Stian Nergaard Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	20.03.2025 06:45

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Stasjonsveien 56 B
Postnummer/sted	1746 SKJEBERG
Kommune	3105 - Sarpsborg
Gnr./Bnr.:	1022/29
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 1533 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1950		

Byggemåte

Selveierleilighet i Boligsameiet Stasjonsveien 56A-F beliggende i Skjeberg, Sarpsborg kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med gruslagte adkomstveier og diverse beplantning.

Boligbygg over to etasjer, kjeller samt råloft. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Etasjeskillere av betong samt trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre. Brannklasse B30 og lydklasse 38dB. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2006. Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av soverom, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten har i tillegg en bod i kjeller.

Opprinnelig befaring ble utført 10.05.2024. Rapporten ble oppdatert 14.03.2025.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg - Innvendig		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	33			33	
	Soverom, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.				
Kjeller		3		3	
		Bod			
SUM	33	3		36	
Total bruksareal: 36 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangler nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten har i tillegg en bod i kjeller på 3m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 31m² P-ROM og 2m² S-ROM. S-rom er innvendig bod med tilstøtende vegger.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra eksakt ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger utført i malt tapet. Varmelampe på vegg. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys samt stikkontakt over servant. Dusjkabinett med glassdører og to-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Veggflater malt i 2025. Dusjkabinett fra 2025.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Prolimeter MMS), i tilstøtende rom til våtrome. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 25,4 %, temperatur 15,7 grader C og duggpunkt -3,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Lokalfall er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av dusjkabinett forutsettes.



TG 2

Ventilasjon

TG2 gjelder: Tiltakspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tiltakspalte bør etableres.

Vannrør

TG2 gjelder: Fordelerskap for rør-i-rør-systemet har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.

Overflater vegger

Våtromstapet har stedvis manglende vedheft mot underlaget i hjørner. Fornyng av overflater bør påregnes.

Overflater himling

Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør og vannrør til servant er ikke tilfredsstillende. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør etableres.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra eksakt ukjent årstall med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Glatte malte flater mellom benkeplate og overskap med stikkontakter samt belysning over benkeplate. Frittstående stekeovn med platetopp. Frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Varmtvannsbereder på 107 L fra 2023 plassert i underskap. Synlige avløpsrør av plast.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon


 **TG 2** Varmtvannsbereder | Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Innredning | Benkeplate bærer preg av slitasje og det er stedvis svelleskade på benkeplate. Utskiftning bør påregnes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegger utført i malt tapet. Himlingsflater utført i glatte malte flater. Hvide profilerte innerdører.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Innerdører | Dørbladet til innerdør til bad har kontakt med dørterskel, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

 **TG 2** Overflater gulv | Det er stedvis svellemerker på laminatgulv i skjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 2 mm i stue og ca. 2 mm på soverom. Dette er vurdert og funnet i orden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad. Varmtvannsbereder på 107 L fra 2023 plassert på kjøkken. Synlige avløpsrør av plast.

 **TG 2** Hovedstoppekran | Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Takhøyder er målt til ca. 2,45 meter.


Elektrisk anlegg - Innvendig

Sikringskap med automatsikringer plassert i stue. Leilighet har skjult/åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det ertlisynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntillopp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.
Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.


Brann

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfylder boligen krav til rømningsveier: Ja

Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre. Brannklasse B30 og lydklasse 38dB. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2006.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av slitasje. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskifting anbefales.
	Dører	Entrédør bærer preg av slitasje. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 04.03.2025, arbeidene gjelder opplegg bryter, lampepunkt og montere lampe i soverom, kjøkken og bod. Feste løs stikkontakt under vindu til høyre. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 24.10.2024, arbeidene gjelder montere ny avtrekksvifte, bytte til stikkontakt på bad, sette på k-boks på ledninger bad. Og ta en visuell sjekk på el.anlegg i leiligheten.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 16.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innretning gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkynndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klarlagt for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

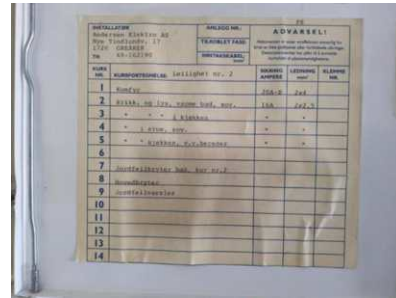
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkynndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, hydroforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse sikringskap]



Kommentar - [Sluk bad]

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgspoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240138
Adresse	Stasjonsveien 56 B		
Postnr.	1746	Sted	SKJEBERG
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Markus	Etternavn	Nergaard Andersen
Selger 2 Fornavn	Stian Nergaard	Etternavn	Andersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Skjeggkre, men pelias har vært der og lagt ut gift. Ikke observert skjeggkre etter det.
10. Kjenner du til om det er/har vært utetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn Riis elektro, Halden Rørleggerservice
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt inn to ventiler for å få frisk luft inn (dette gjorde vi selv). Riis elektro har byttet stikkontakt på bad, lagt opp lys og bryter på kjøkken, sov og bod, satt inn avtrekksventil på bad. Satt på en koblingsboks på bad der det før var varme. Nytt dusjkabinett satt inn av Halden Rørleggerservice. Bygget bod (dette gjorde vi selv).
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar For det nye som er montert. Lys og bryter på kjøkken, sov og bod.
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
 Nei Ja Vet ikke

- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Vi har leid ut leiligheten med 8.9% i yield. Selges pga overgang til større utleieleilighet.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Har vært observert skjeggkre/sølvkre før. Vi har hatt Pelias der, de har lagt ut gift, og vi har fjernet de som døde. Etter den prosessen har vi ikke sett noen. Har snakket med styreleder også, og han har ikke hørt om andre leiligheter som har skjeggkre. Regnet med at problemet er ute av verden, men kan selvsagt ikke garantere for det.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her: buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmeidler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 12/03/2025 15:01:12 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3105 Gnr.: 1022 Bnr.: 29 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse: Stasjonsveien 56 B
 Gatenr: 21815
 Kommune: SARPSBORG
 Postkrets: 1746 SKJEBERG

Registreringsenhet:
 Statens Kartverk

Oppdatert per:02.05.2024 kl. 21.00

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

HJEMMELSOPLYSNINGE
 R

Rettighetshavere til eiendomsrett
 2023/919176-1/200 28.08.2023
 13:48

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK
 Omsetningstype: Fritt salg
 ANDERSEN MARKUS
 NERGAARD
 F.NR: . IDEELL: 1/2
 ANDERSEN STIAN NERGAARD
 F.NR: ' IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/919177-1/200 28.08.2023
 13:48

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Pantthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Pantthaver: SPAREBANK 1
ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1022 BNR: 29

Leieavtaler:

1989/17170-1/3 13.12.1989 RETTIGHET
Rettighetshaver: CHEN ZU TING
LØPENR: 1424153
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR, LEIE-
FORLENGELSE: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 93,000
BESTEMMELSER OM
REGULERING AV LEIEN
KONTRAKTEN KAN IKKE
OVERDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVEN/UTLEIER
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3105 GNR:
1022 BNR: 29

GRUNNDATA

2017/55039-1/200 18.01.2017 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 35/510

2020/1321965-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0105 GNR: 1022 BNR: 29
FNR: 0 SNR: 2

2024/209499-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3003 GNR: 1022 BNR: 29
FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1940/301617-1/3 31.12.1940 ERKLÆRING/AVTALE
Betingelser for anlegg av en
avstikksledning
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240138
Vår referanse: 3469376/23907633
Bestilling: C3 2024-05-03 (8) 129

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 55039 **Embete:** 200 **Registrert:** 18.1.2017 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105	1022	29	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2017/55039/200
Uthentet 2024-05-03 10:17

Side 1 av 8

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 938801363 Navn SARPSPORG KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orignr 915892744 Navn STASJONSVEIEN 56 AS
938801363 SARPSPORG KOMMUNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr 0105 Gnr 1022 Bnr 29

Nye seksjoner		Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebehold	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusiv utareal
0105	1022	29	0	1	25 / 510	1	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	2	35 / 510	2	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	3	41 / 510	3	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	4	34 / 510	4	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	5	27 / 510	5	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	6	30 / 510	6	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	7	32 / 510	7	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	8	31 / 510	8	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	9	25 / 510	9	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	10	35 / 510	10	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	11	41 / 510	11	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	12	34 / 510	12	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	13	27 / 510	13	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	14	30 / 510	14	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	15	32 / 510	15	Boilgseksjon	Ja	Nei	
0105	1022	29	0	16	31 / 510	16	Boilgseksjon	Ja	Nei	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.01.2017 11:21

Side 1 av 1



Doknr: 55039 Tinglyst: 18.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Løppenummer for forretning: 602115936
Vedlegg: Ja

Adresse Postboks 237, 1702 SARPSPORG

Adresse c/o Fakta Regnskap AS, Kirkeveien 64A, 0364 OSLO
Postboks 237, 1702 SARPSPORG

01 NOV 2016

16/07668-3

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

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

Navn på rotveier 0105 SÅRPSBØRG Sarpsborg kommune Postboks 237 1702 Sarpsborg	Plass for tinglysingsstempel
Underorganisasjonsnr./Fdselsnr. 938 801363	Ret nr.

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenumr.	Kommunesavn	Gre.	Blk.	F.østern.	Seksjonnr.
0105	Sarpsborg	1022	29		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fdselsnr./Org.nr. (116 eller 2)	Navn	Idetill andel 3)	
915892744	Stasjonsveien 56 AS	1/1	

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

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato: 1.12.16

Utskriftsmyndighet:

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) det er fastslått vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato Oslo 1.12.16	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Tore BERGFJORD -STYRELEDER- STASJONSVEIEN 56 AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameieksjonen reduseres)
------------------------------	---	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato _____ Underskrift _____

5. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt §)
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gr. 1022 | Ber. 29 | Fester. | Seksjon. | Kommune Sarpsborg

Dato 13/1-2017 | Stempel og underskrift Frank Schauder
Sarpsborg kommune

Noter:

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

Plass for tinglysingstest, påtegringer mv.

Dato 1.12.16 | Utstedens underskrift _____

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

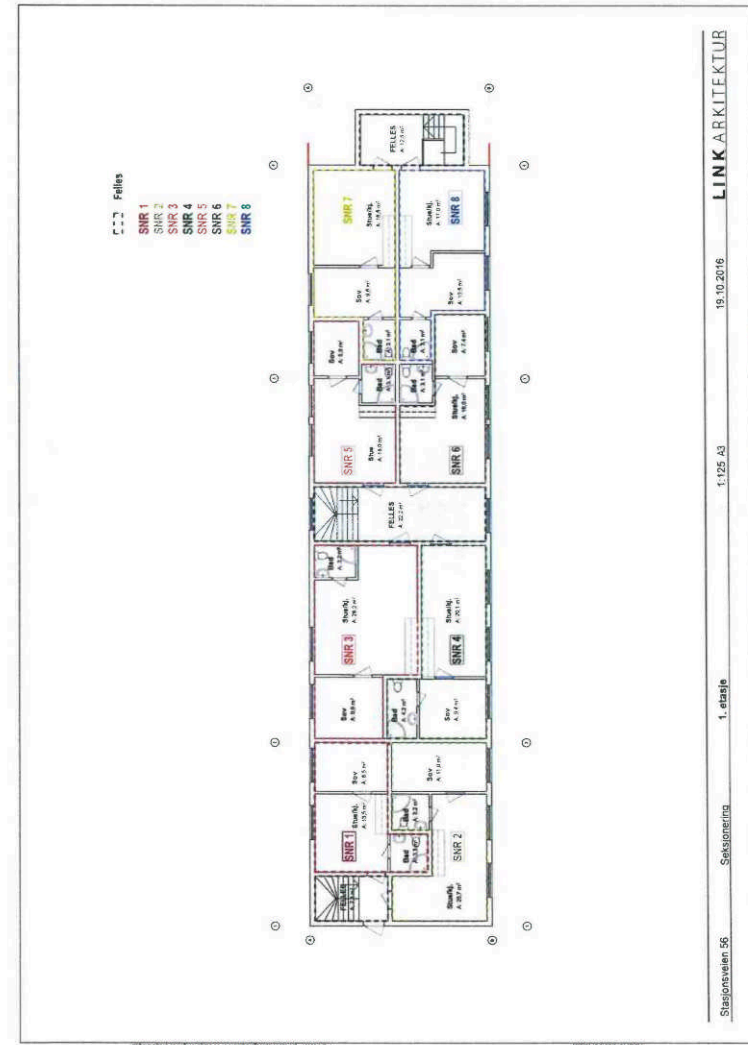
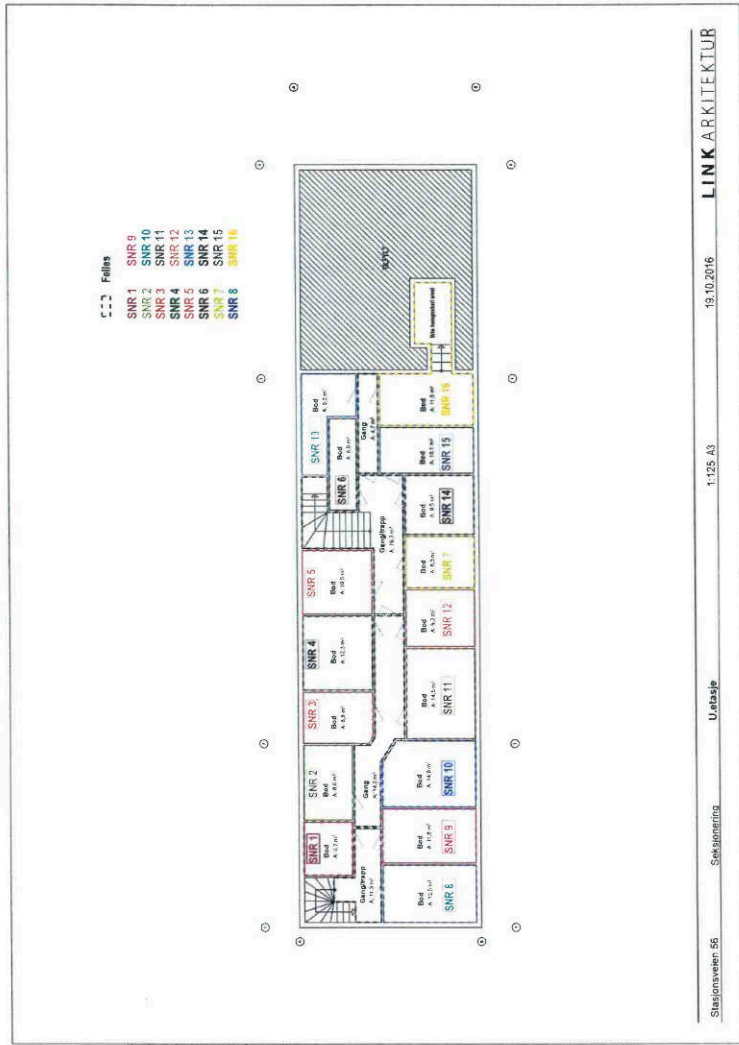
Kommunenumr.	Kommunenavn	Gr. nr.	Ber. nr.	Fester	Seksjon nr.
0105	Sarpsborg	1022	29		

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61			91				121				151				181
62			92				122				152				182
63			93				123				153				183
64			94				124				154				184
65			95				125				155				185
66			96				126				156				186
67			97				127				157				187
68			98				128				158				188
69			99				129				159				189
70			100				130				160				190
71			101				131				161				191
72			102				132				162				192
73			103				133				163				193
74			104				134				164				194
75			105				135				165				195
76			106				136				166				196
77			107				137				167				197
78			108				138				168				198
79			109				139				169				199
80			110				140				170				200
81			111				141				171				201
82			112				142				172				202
83			113				143				173				203
84			114				144				174				204
85			115				145				175				205
86			116				146				176				206
87			117				147				177				207
88			118				148				178				208
89			119				149				179				209
90			120				150				180				210
Sum tellere:								510	= nevner:						

Dato 1.12.16 | Utstedens underskrift _____





STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240138
Vår referanse: 3469378/23907643
Bestilling: C3 2024-05-03 (8) 114

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 17170 **Embete:** 3 **Registrert:** 13.12.1989 **Rettsstiftelse:** RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1022	29	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Firmaattest

585,-

DAGBOKFØRT
13.12.89 17170
SARPSBORG BYRETT

LEIEKONTRAKT

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

Rekvisit
DataHjelp
Oslovegt. 1
1750 Halden
TE 09 - 18 88 80
Annund

DataHjelp
Oslovegt. 1
1750 Halden
TE 09 - 18 88 80

L E I E K O N T R A K T

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

1. Leieforholdets omfang:

Leieforholdet omfatter kafelokale i 1.etg. - hybelleilighet på 33 m² i 2.etg. - lagerrom i kjeller på 15 m² og uteareale på ca. 200 m².

Utleier leverer lokalene i den stand de befinner seg pr. dags dato - besiktiget av leietaker. Leietaker besørger selv eventuell oppussing av lokalene.

2. Leieforholdets varighet:

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

3. Leie:

Leien betales med kr. 73.200 pr. år for kafelokalet, kr. 3.000 pr. år for kjellerrommet. For hybelleiligheten betales årlig kr. 16.800,- fra det tidspunkt den er innflytningsklar.

Det gjøres separat avtale for uteplassen. Leien forfaller forskuddsvis med 1/12-del av årsleien pr. måned - første gang den 1.7.1989 for juli måned 1989 - med kr. 6.350,- Leien innbetales til bankgiro 1105.05.07507.

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

4. Husleien inkluderer ikke:

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

5. Partenes plikter og rettigheter:

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

6. Opphør av leieavtalen:

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

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

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

6. Opphør av leieavtalen: (forts.)

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

7. Bruk av lokalene:

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

8. Fremleie:

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

9. Tvistemål:

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

10. Tinglysning:

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

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

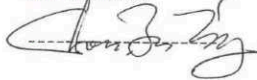
12. Denne leiekontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt.

13. Det kreves ikke depositum.

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

Halden, den 12. juni 1989

Som leietaker



Som utleier





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.05.2024

Planopplysninger

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

Kommunernr.	3105	Gårdsnr.	1022	Bruksnr.	29	Festnr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Stasjonsveien 56B, 1746 SKJEBERG								

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

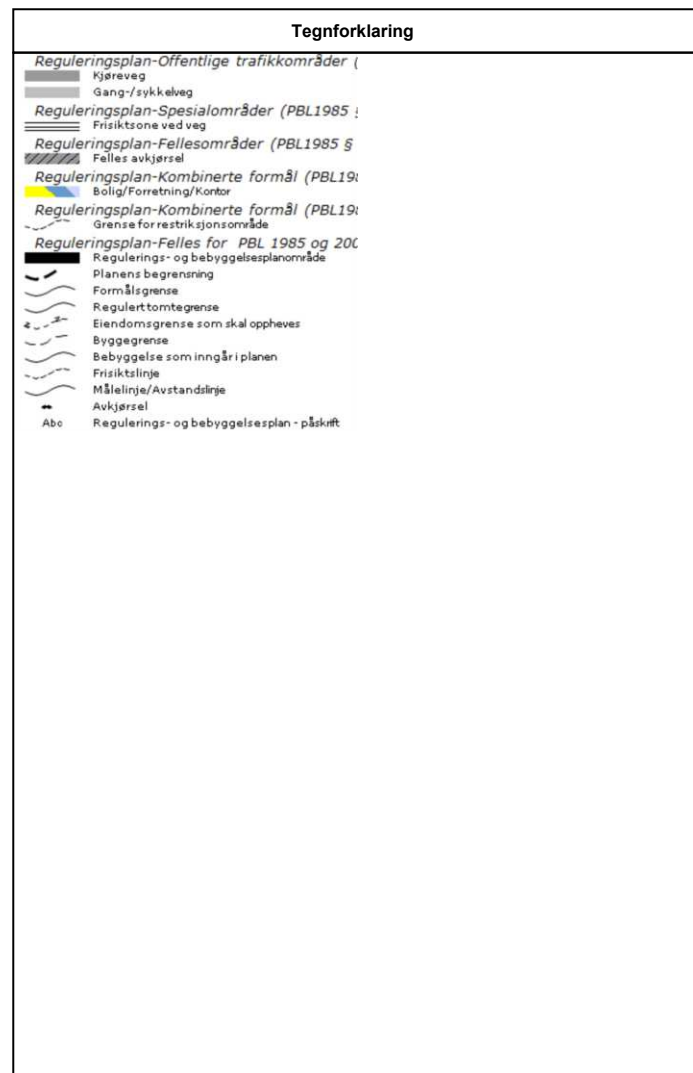
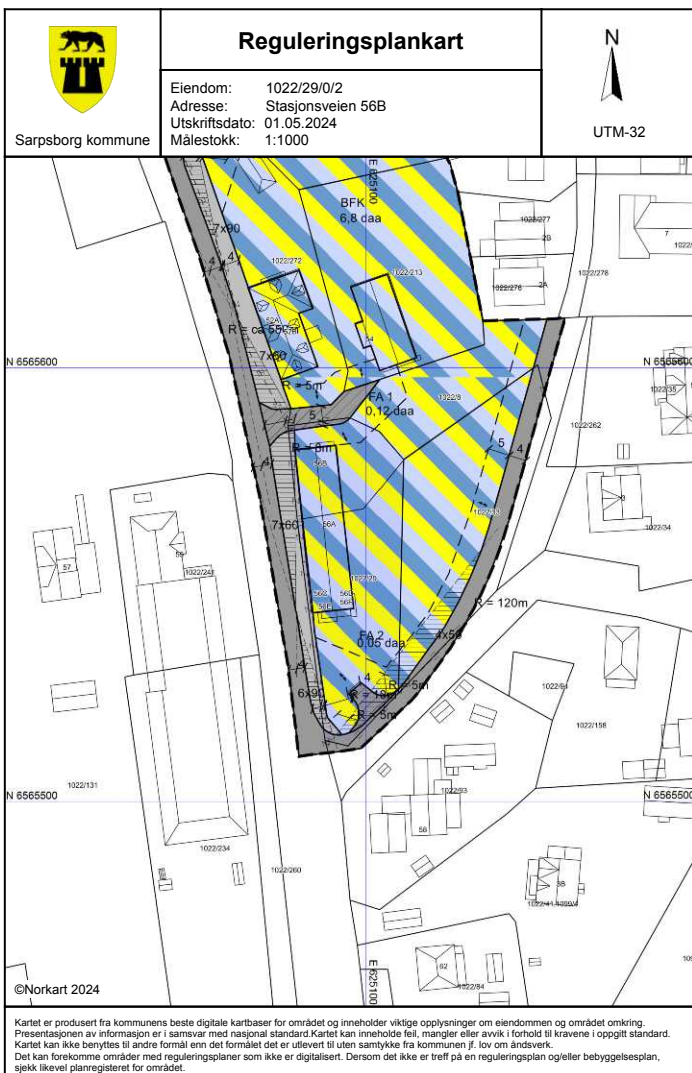
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.06.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf		
Delarealer	Delareal	1 534 m ²	
	KPHensynsonenavn	35017	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 534 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	35017		
Navn	Del av Smedheia		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.02.2004		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/2269/3517.pdf		
Delarealer	Delareal	46 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Feltnavn	FA2	
	Delareal	96 m ²	
	Formål	Frisiktsone	
	Delareal	76 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Delareal	28 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	15 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	1 369 m ²	
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor	





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

DEL AV SMEDHEIA

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

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

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 12.02.2004

Reguleringsbestemmelsene er datert: **Januar 2003**

Revidert: **05.01.2004**

1. FELLESBESTEMMELSER.

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

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

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

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

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



2. KOMBINERTE FORMÅL.

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

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

4. SPESIALOMRÅDER.

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

5. FELLESONRÅDER.

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

PA-Consult
Byfogd Grundsvei 6
1532 MOSS

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
07/11760-2 / /Blank;1.42;&18

Dato:
09.04.2008

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

Saksopplysninger/utredning:

Tiltaket gjelder bruksendring av kontorbygg til boligbygg med 16 leiligheter.

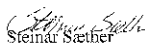
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

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

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

Med hilsen

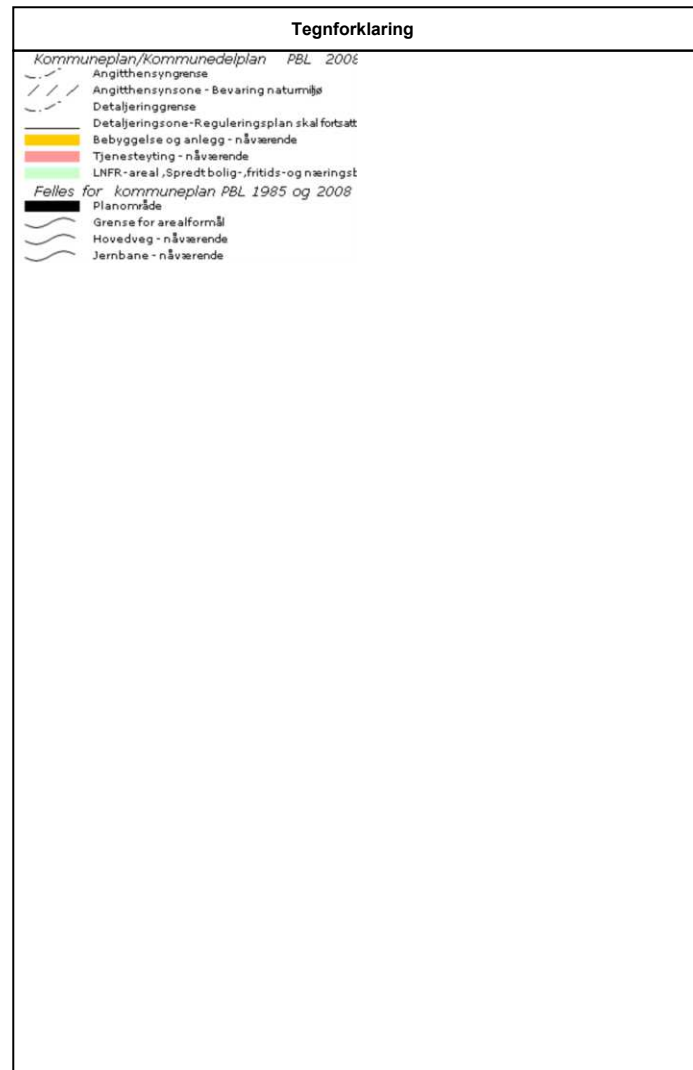

Steinar Sæther
Saksbehandler

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

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



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





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1022	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Stasjonsveien 56B, 1746 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 for 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 2024
Avløp	4 584,58 kr
Eiendomsskatt	1 023,27 kr
Renovasjon	3 160,32 kr
Slam	387,22 kr
Vann	3 182,27 kr
Sum	12 337,66 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	603,75 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	2 stk	5 980,00 kr	1/16	0 %	747,50 kr	186,86 kr
Papirbeholder 360-370 liter	1 stk	0,00 kr	1/16	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	1 stk	0,00 kr	1/16	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	3 stk	0,00 kr	1/16	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	41.88 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 128,14 kr	1 128,01 kr
Forbruk avløp i fjor	41.88 m3	41,70 kr	1/1	0 %	1 746,40 kr	1 746,19 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Eiendomsskatt Bolig	284500 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	1 024,00 kr	255,99 kr	
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/16	0 %	31,25 kr	7,80 kr	
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,01 kr	
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,51 kr	
Antatt forbruk vann i år	44 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 185,25 kr	292,25 kr	
Antatt forbruk avløp i år	44 m3	44,92 kr	1/1	0 %	1 976,70 kr	487,40 kr	
Fakturert forbruk vann i fjor	-44.97 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-1 211,38 kr	-1 211,32 kr	
Fakturert forbruk avløp i fjor	-44.97 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-1 875,25 kr	-1 875,21 kr	
Tilsynsgebyr slam <50 PE	1 stk	480,00 kr	1/16	0 %	30,00 kr	7,50 kr	
Årsgebyr slamanlegg tømmes årlig (opptil 10 m3)	1 stk	6 200,00 kr	1/16	0 %	387,50 kr	96,86 kr	
					Sum	12 495,11 kr	2 953,60 kr

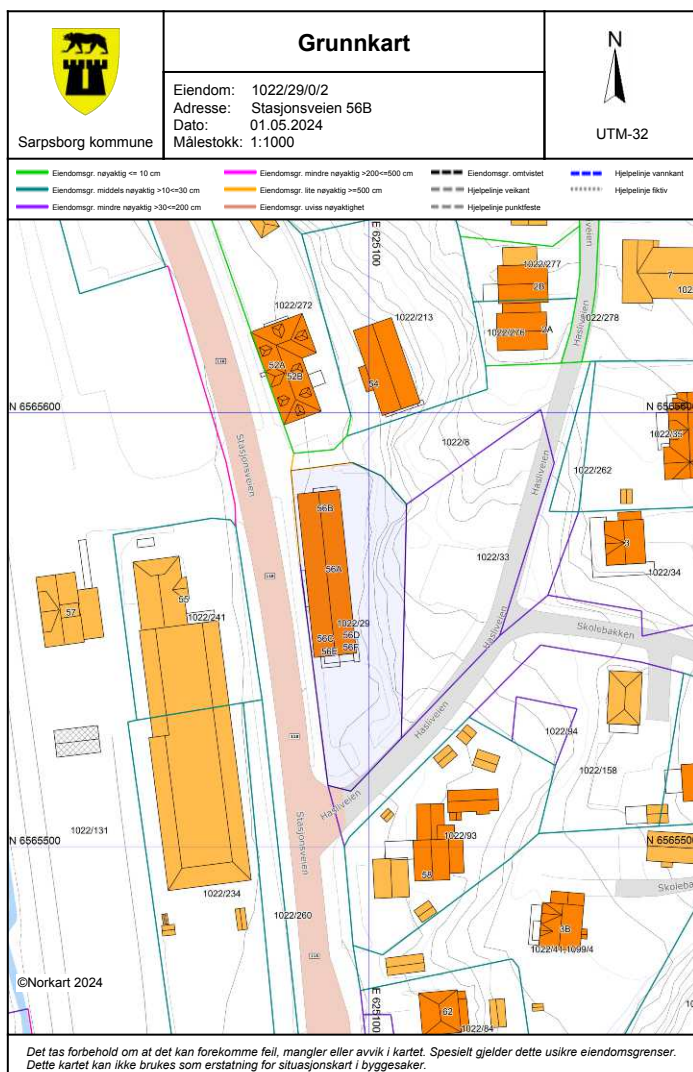
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.05.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1022	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	26979248	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145909600	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Stasjonsveien 56B, 1746 SKJEBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26979248

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

Utskriftsdato: 01.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1022	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Stasjonsveien 56B, 1746 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8SEN0100024347	6045	12.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	47

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1022/29		
Utskriftsdato	01.05.2024	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett

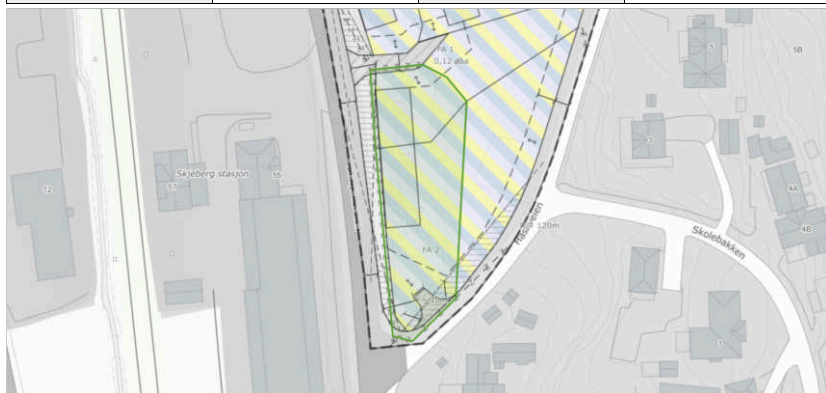
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ VERNEVERDIVURDERING

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltrinner og Sikringssoner
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	01.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjørevei
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Gang-/sykkelvei
RbRestriksjonOmråde	Bolig/Forretning/Kontor
RbRestriksjonGrense	Frisiktsone
RpOmråde	RbRestriksjonGrense
RpFormålGrense	Planområde
RpGrense	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense oppheves
	Byggegrense
	Existerende bebyggelse
	Frisiktslinje
	Målelinje avstandslinje
RpJuridiskPunkt	Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Avkjørsel
	Utefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
35017	Del av Smedheia	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=35017)

Formålsområde - Pbl 1985

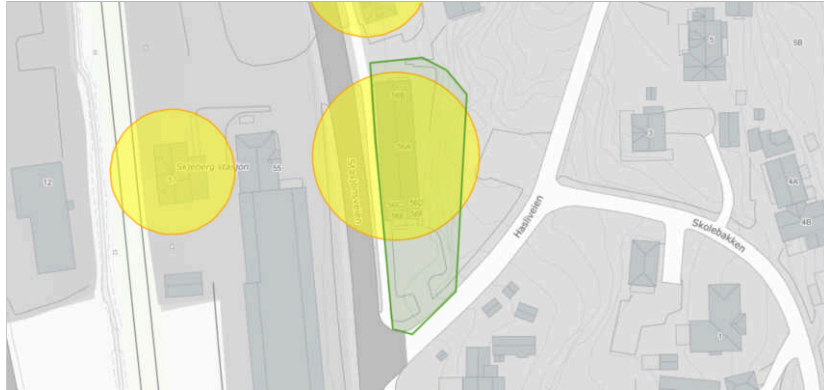
Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
FA2	(710) Felles avkjørsel	-
-	(320) Gang-/sykkelvei	-
-	(310) Kjørevei	-
-	(710) Felles avkjørsel	-
-	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-

Restriksjonsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Antall
-	(640) Frisiktsone	3

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	01.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Tegnforklaring

 Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark
-

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1022/29/02

NORKART

Utskriftsdato: 01.05.2024 13:39

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.01.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	35/510		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
	Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1022/29, 1022/29/0/1, 1022/29/0/2, 1022/29/0/3, 1022/29/0/4, 1022/29/0/5, 1022/29/0/6, 1022/29/0/7, 1022/29/0/8, 1022/29/0/9, 1022/29/0/10, 1022/29/0/11, 1022/29/0/12, 1022/29/0/13, 1022/29/0/14, 1022/29/0/15, 1022/29/0/16
	Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1022/29, 1022/29/0/1, 1022/29/0/2, 1022/29/0/3, 1022/29/0/4, 1022/29/0/5, 1022/29/0/6, 1022/29/0/7, 1022/29/0/8, 1022/29/0/9, 1022/29/0/10, 1022/29/0/11, 1022/29/0/12, 1022/29/0/13, 1022/29/0/14, 1022/29/0/15, 1022/29/0/16
	Seksjonering	13.01.2017	16/07668	Tinglyst	
	Seksjonering	13.01.2017		21.01.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ANDERSEN STIAN NERGAARD F010799*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Smedstuvegen 11 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)
ANDERSEN MARKUS NERGAARD F060198*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Smedstuvegen 11 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stasjonsveien 56B	H0102	1022/29/0/2	43	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Stasjonsveien 56 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	145909600	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)
---	-----------	---	------------------

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

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	853
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	853
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stasjonsveien 56B	H0102	1022/29/0/2	43	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	8	289	0	289	0	0	0
H01	8	289	0	289	0	0	0
K01	0	275	0	275	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1022/29

Bruksnavn	FURULY	Beregnet areal	1533,9
Etablert dato	07.06.1907	Historisk oppgitt areal	1499,3
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6565550.63	625096.98	0	Ja	1533,9	

Årsregnskap 2023

Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-f

Resultatregnskap
Balanse

RESULTATREGNSKAP		
BOLIGSAMBEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Annen driftsinntekt	367 227	170 100
Sum driftsinntekter	367 227	170 100
Lønnskostnad	0	938
Annen driftskostnad	111 476	724 221
Sum driftskostnader	111 476	725 159
Driftsresultat	255 752	-555 059
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen rentekostnad	24 975	15 953
Resultat av finansposter	-24 975	-15 953
Resultat før skattekostnad	230 777	-571 012
Årsresultat	230 777	-571 012
OVERFØRINGER		
Avsatt til annen egenkapital	230 777	-571 012
Sum overføringer	230 777	-571 012

BOLIGSAMBEIET STASJONSVEIEN 56 A-F

SIDE 2

BALANSE		
BOLIGSAMBEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
	2023	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	74 287	9 646
Andre kortsiktige fordringer	26 531	23 035
Sum fordringer	100 818	32 681
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	16 634	27 118
Sum omløpsmidler	117 452	59 799
Sum eiendeler	117 452	59 799

BOLIGSAMBEIET STASJONSVEIEN 56 A-F

SIDE 3

BALANSE		
BOLIGSAMBEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Udekket tap	-292 073	-522 850
Sum opptjent egenkapital	-292 073	-522 850
Sum egenkapital	-292 073	-522 850
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	275 254	287 000
Sum annen langsiktig gjeld	275 254	287 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	104 509	258 708
Skyldig offentlige avgifter	0	564
Annen kortsiktig gjeld	29 762	36 377
Sum kortsiktig gjeld	134 271	295 650
Sum gjeld	409 525	582 649
Sum egenkapital og gjeld	117 452	59 799
Styret i Boligsameiet Stasjonsveien 56 A-f		
_____ Thor-Martin Frøyland styreleder	_____ Evan Najah Majeed styremedlem	_____ Sukanya Søvcik styremedlem
BOLIGSAMBEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
SIDE 4		

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON		
BOLIGSAMBEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
	2023	2022
Annen driftsinntekt		
3600 Inntekt fellesutgifter Boligsameiet Stas	-368 285	-170 100
3900 Annen driftsrelatert inntekt	-8 742	36 377
3902 Gebyr nøkkel	1 000	-2 000
3903 Gebyr vask	8 800	-34 325
3904 Gebyr parkering	0	-52
	-367 227	-170 100
Lønnskostnad		
5990 Andre personalkostnader	0	938
	0	938
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon, vann, avløp	0	15 750
6340 Lys, varme	14 802	6 559
6360 Renhold	0	10 471
6390 Annen kostnad lokaler	1 110	2 831
6560 Røkvisita	0	128
6590 Annet driftsmateriale	0	9 571
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-17 856	595 124
6705 Regnskapshonorarer	31 695	14 197
6725 Juridisk bistand	424	16 723
6800 Kontorrekvisita	0	4 834
6890 Andre kontorkostnader	3 139	0
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0	109
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	1 990	0
7500 Forsikringspremier	66 378	55 788
7770 Bankomkostninger	957	311
7798 Andre driftskostnader	8 836	-8 175
	111 476	724 221
Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnad banklån	24 975	15 953
	24 975	15 953
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Årets resultat	230 777	-571 012
	230 777	-571 012
BOLIGSAMBEIET STASJONSVEIEN 56 A-F		
SIDE 1		

BALANSE - SPESIFIKASJON			
BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F			
	2023	2022	
Kundefordringer			
1500 Kundefordringer	74 287	9 646	
	74 287	9 646	
Andre kortsiktige fordringer			
1740 Forskuddsbetalt forsikring	26 531	23 035	
	26 531	23 035	
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920 Bank	16 634	27 118	
	16 634	27 118	
Udekket tap			
2080 Udekket tap	292 073	522 850	
	292 073	522 850	
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2240 DnB Bank ASA	-275 254	-287 000	
	-275 254	-287 000	
Leverandørgjeld			
2400 Leverandørgjeld	-104 509	-258 708	
	-104 509	-258 708	
Skyldig offentlige avgifter			
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0	-564	
	0	-564	
Annen kortsiktig gjeld			
2900 Forskudd fra kunder	0	-36 377	
2950 Påløpne rentekostnader	-2 127	0	
2965 Forskuddsfakturerte inntekter	-27 635	0	
	-29 762	-36 377	

BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F

SIDE 1

Vedteker

BOLIGSAMEIET STASJONSVEIEN 56 A-F



1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Stasjonsveien 56 a-f

Stiftelsesdato: 01.03.2017

Registreringsdato: 01.04.2017 (Brønnøysundregisteret)

Innholdsfortegnelse

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

2. EIENDOMMEN

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

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

3. RETTSLIG RÅDIGHET

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

Hoveddørene skal være låst til enhver tid.

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

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

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

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

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

Oppryddingsarbeidet gjøres ved behov

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

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

4. PARKERINGSPLASSENE

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

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

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

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

boligsameiet.stasjonsveien.56@gmail.com .

Gjester kan parkere på parkeringsplassene som er i nærheten.

5. BRUKEN AV BOLIGSEKSJONER OG FELLESAREALER

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

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

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

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

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av styret.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

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

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

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

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

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

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

7. VEDLIKEHOLD -DEN ENKELTE BOLIGSEKSJON

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

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

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

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

8. SAMEIERMØTER

Styret i sameiet utøver sameiermøter.

9. TIDSBESTEMMELSER OG INNKALLELSE

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

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

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

10.STEMMETELLING OG FLERTALLSKRAV

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

11.ENDRING OG VEDTEKTER

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

ENERGIATTEST

12. STYRET

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

13. FORRETNINGSFØRER

Flexi AS

Org.nr.: 941 108 474

14. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

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

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

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

15. OVERDRAGELSE/ VEDTEKTER/ REGISTRERING

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

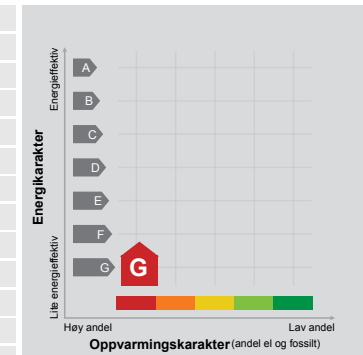
16. SIGNATUR

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

17. S 10 - 2 Taushetsplikt

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

Adresse	Stasjonsveien 56B
Postnummer	1746
Sted	SKJEBERG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1022
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Fester nummer	—
Bygningsnummer	145909600
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	c64371e8-3cc7-4309-99f3-a0078e74eab7
Dato	15.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

Boligdata som er grunnlag for energi merket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stasjonsveien 56B
Postnummer: 1746
Sted: SKJEBERG
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0102
Dato: 15.05.2024 7:37:11
Energimerkenummer: c64371e8-3cc7-4309-99f3-a0078e74eab7

Kommunennummer: 3105
Gårdsnummer: 1022
Bruksnummer: 29
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145909600

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspørre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Budsjett felleskostander	Pr måned	Pr år
Forsikring	6 500	78 000
Nedbetaling drenering	10 000	120 000
Strøm fellesområde	1 000	12 000
Sparing til egenkapital	2 000	24 000
Uforutsettekostander	2 000	24 000
Forretningsfører	2 500	30 000
Total:	24 000	288 000

Lånekostander	10 000	120 000
Totalt etter lånekost.	34 000	408 000

Inntekter

Felleskostander	31 250	375 000
-----------------	--------	---------

Resultat	1 250	15 000
-----------------	--------------	---------------

Note: I Resultatet er sparing til egenkapital og uforutsettekostander tatt vekk.

Nabolagsprofil

Stasjonsveien 56B - Nabolaget Skjeberg - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Skjeberg bensin	1 min	0.1 km
Linje 131, 143, 630, 633		
Lekevollkrysset/Inspira	11 min	13.4 km
Totalt 21 ulike linjer		
Sarpsborg bussterminal	13 min	13.4 km
Totalt 28 ulike linjer		
Sarpsborg stasjon	13 min	10.5 km
Linje RE20		
Sellebakk fergerleie	17 min	16.5 km
Linje 804		

Skoler

Hornnes barneskole (1-7 kl.)	4 min	0.3 km
292 elever, 16 klasser		
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-...)	6 min	4.7 km
632 elever, 32 klasser		
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	8.8 km
357 elever, 24 klasser		
Borg videregående skole	11 min	7.2 km
680 elever, 44 klasser		
St. Olav videregående skole	13 min	13.1 km
860 elever, 42 klasser		

Ladepunkt for el-bil

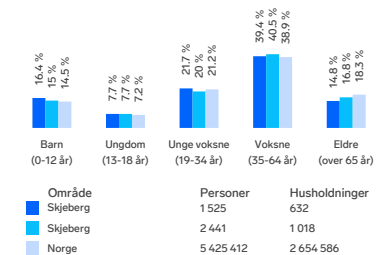
Skjeberg folkehøyskole - Østfold fyl...	14 min
---	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

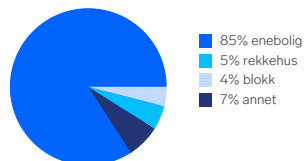
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 80/100

Sport

- Hornnes skole 4 min Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
- Molvikveien balløkke 9 min Ballspill 0.7 km
- Spenst Skjebergcenter 10 min
- Family Sportsklubb Iseveien Senter 11 min

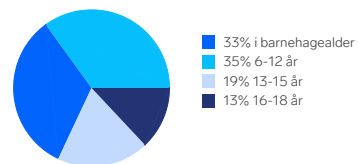
Boligmasse



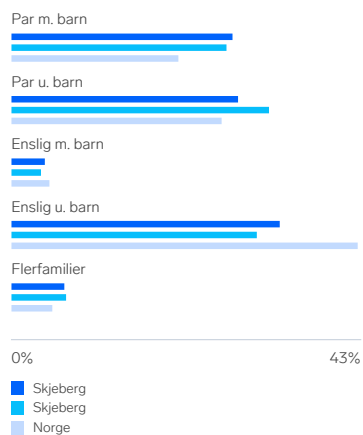
Varer/Tjenester

- AMFI Borg 10 min
- Apotek 1 Svanen Borgenhaugen 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

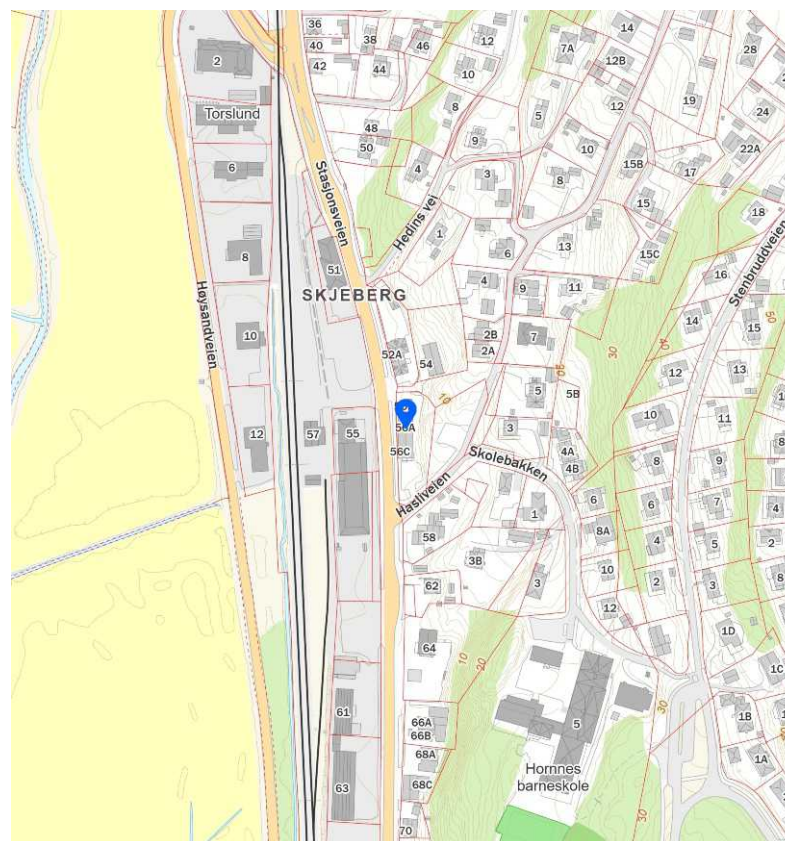
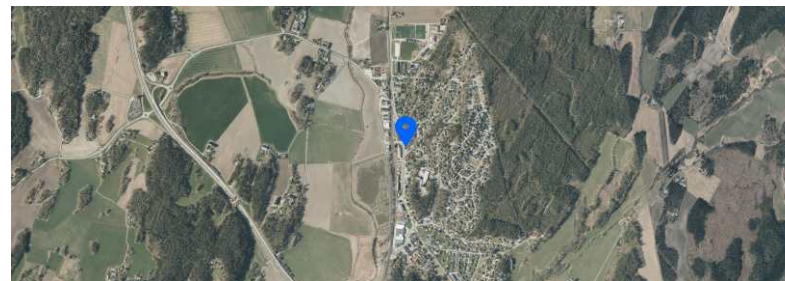


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

NOTATER



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du er bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehuis får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om bolikjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet bolikjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192240138

Adresse: Stasjonsveien 56 B, 1746 Skjeberg

Betegnelse: Gnr. 1022, Bnr. 29, Snr. 2 og Gnr. 1022, Bnr. 29, Sørpsborg kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 25.03.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

