

Klevers vei 18C

Innhold

5

Velkommen til Klevers vei 18C

8

Nøkkelinformasjon

22

Plantegninger

24

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Klevers vei 18C



Koselig 2-roms med en god planløsning

Romslig terrasse

Egen parkeringsplass

Perfekt førstegangskjøp

Holmskau & Partners v/ Jonas Wright Olaussen har gleden av å presentere denne flotte 2-roms leiligheten beliggende på Borgenhaugen.

Leiligheten har en praktisk planløsning med god utnyttelse av plassen, som gjør at du blant annet har et inngangsparti med bod plass som kan benyttes til garderobe. Et romslig bad som også har opplegg til vaskemaskin. En stue hvor både sofa- og spisegruppen får plass. Et soverom og et hyggelig lite kjøkken.

Det er også en større terrasse med utgang fra stuen, som gir ekstra plass om sommeren. Og lagringsplass i felles bod arealer i kjelleren.

"Høydepunkter:

- Et fin inngangsbillett til boligmarkedet
- Romslig stue
- Bad med plass til vaskemaskin
- Egen parkeringsplass
- Kort vei til dagligvarebutikk

Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Stuen har store vindusflater som gir godt med formiddagssol.

Klevers vei 18C

Prisantydning	1 750 000
Fellesgjeld	233 012
Totalpris	1 984 012
Omkostninger	9 250
Fellesutgifter	4 525 pr. mnd.
P. rom	41 m ²
Bruksareal	44 m ²
BRA-i:	44 m ²
TBA:	11 m ²
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	18 221 m ²
Byggeår	1966





Kontakt våre meglere

Holmskau & Partners



Jonas Wright Olaussen

Eiendomsmeglerfullmektig

41368141

jonas@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg





Det er en fin planløsning på boligen, som gir plass til både sofa- og spisegruppe.











Soverommet har plass til en dobbeltseng og garderobeløsning.



Vinduet på soverommet er skiftet i 2024.



Romslig terrasse utenfor stuen.









Plantegning

1. etg



Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalkostnad

Prisantydning kr 1 750 000,-

Andel fellesgjeld kr 233 012,-

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

Tryk Boligkjøperpakke Leilighet kr 8 250,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 1 992 262,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 233 012,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 525,- pr. mnd.

- Fellesutgifter inkluderer:
- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Arbeidsgiveravgift og pensjon
- Avskrivning
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Vedlikehold
- Kabel TV
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Festeavgift
- Kostnader strøm, energi fellesareal
- 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

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Kr. 233 012,- pr. 13.03.2024.

Andel fellesformue

Kr. 164 449,- pr. 25.03.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 12128636666.

DNB Bank ASA.

Annuitetslån 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2.

Saldo per 13.03.2024: 56 436.

Andel av saldo: 1 144.

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2024)

Lånenummer: 16367527424.

DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98.

Saldo per 13.03.2024: 11 442 743

Andel av saldo: 231 869.

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2048)

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 459 675,00.

Sekundær formuesverdi kr. 1 746 765,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 44,0 m²

- BRA-i: 44,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

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. omrokes 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

Holmskau & Partners v/ Jonas Wright Olaussen har gledet av å presentere denne flotte 2-roms leiligheten beliggende på Borgenhaugen.

Leiligheten har en praktisk planløsning med god utnyttelse av plassen, som gjør at du blant annet har et inngangsparti med bod plass som kan benyttes til garderobe. Et romslig bad som også har opplegg til vaskemaskin. En stue hvor både sofa- og spisegruppen får plass. Et soverom og et hyggelig lite kjøkken.

Det er også en større terrasse med utgang fra stuen, som gir ekstra plass om sommeren. Og lagringsplass i felles bod arealer i kjelleren.

&Høydepunkter:

- Et fin inngangsbillett til boligmarkedet
- Romslig stue
- Bad med plass til vaskemaskin
- Egen parkeringsplass
- Kort vei til dagligvarebutikk

Beliggenhet

Klevers vei 18C ligger fint plassert på Borgenhaugen.

Boligen ligger i et godt etablert område, med hovedsakelig småhusbebyggelse.

Det er kort vei til det du måtte trenge i hverdagen, slik som dagligvarebutikker, kollektivtransport, treningssenter, frisører og bakerier.

Man har fine turløyper i området og en populær 18-hulls golfbane beliggende på Hevingen.

Estimert tidsbruk med bil:

Ca. 1 min til Kiwi Borgenhaugen

Ca. 1 min til Borgen barnehage

Ca. 2 min til Borgen barneskole

Ca. 4 min til Hafslund barne- og ungdomsskole

Ca. 10 min til Sarpsborg bussterminal

Ca. 24 min til Fredrikstad bussterminal

Ca. 26 min til Nordby kjøpesenter

Ca. 1 time og 10 min til Oslo bussterminal

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

Standard

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.

Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 58 år gammel, og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Overflater

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av heltre eik. Det er kjøkkenventilator over komfyren.

På bad har veggene baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Oppussing

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

1991-92: Skiftet dører og vinduer.

1995-96: Utskiftning av endevegger.

2007: Utskiftning av vinduer og kledning samt etterisolering.

2022: Vedtatt på ordinær generalforsamling 04.04.2022 å bytte TV og internett leverandør til HomeNet.

2023: Borettslaget har tatt opp nytt lån stort kr. 11.500.000,- som skal benyttes til rørfornyning, og refinansiering av lån nr. 1211.45.57577.

2023: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 12.09.2023, og akseptere tilbudet om kjøp av tomt g.nr. 1050 b.nr. 93, for kr. 65.000,-.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja, kan se ut som sprekk i en gulvflis.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har elde og bruksslitasje. Det er tilløp til råte i utvendige glasslister på kjøkkenvinduet. Utføre vedlikehold/eventuelt skifte vindu. Eier har imidlertid blitt informert av styreleder at det foreligger planer om utskiftning av kjøkkenvinduet i løpet av 2024.

Utvendig > Balkongdør:

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren har elde og bruksslitasje. Eier har blitt informert av styreleder at balkongdøren skal skiftet i løpet av 2024.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Fra stua er det utgang til en overbygd veranda i trekonstruksjon på sydøstsiden. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Verandaen har etterslep av vedlikehold. Dersom rekkverket skal tilfredsstillende dagens krav må høyden på rekkverket økes. Utføre vedlikehold.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Grunnmuren er oppført av betong med sparestein, dels med kjeller og dels med krypkjeller. Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent, men antas å være fra byggetiden. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det registreres salt/kalkutslag i kjelleren, noe som kan tyde på svakheter ved dreneringen. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Innvendig > Overflater:

Gulv med laminat. Vegger med malte panelplater, malt tapet, og malt trepanel.

Himlinger med malte plater. Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Enkelte overflater har TG 1. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i stuen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen. Det er lagt plastikk på terrenget for å begrense fordampning fra grunnen mest mulig, men det observeres områder hvor det mangler plastikk. Krypkjelleren ble kun inspisert fra lukeområde. Jevnlig kontroll av krypkjeller/kryprom anbefales, da slike konstruksjoner har skadepotensiale.

Innvendig > Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en lett profilert dør. Døren til boden har behov for justering. Foreta justering.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er avsluttet mot gulv med fuge uten bruk av sokkellist. For å lukke avvik må det utføres tiltak.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Dersom avvik skal lukkes må det utføres tiltak.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet har en eldre standard med bruksslitasje. Benkeplaten har misfarging, og front til en skuff har behov for justering. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator over komfyren. Ukjent hvor ventilasjonskanal er ført. Foreta nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber, og noe rør i rør (ikke lukket rør i rør system). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventil på soverommet, og luftespalte i vinduer. Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene. Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbled.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannsbereider innebygd i kjøkkenbenken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene som takstingeniør kjenner til eller har blitt opplyst om. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

UTVENDIG:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Yttertak i trekonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående, og liggende bordkledning. Grunnmur av betong, dels med kjeller og dels med krypkjeller. Malte trevinduer med 2-lags glass. Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Overbygd veranda i trekonstruksjon på sydøstsiden.

INNVENDIG:
Gulv med laminat. Vegger med malte panelplater, malt tapet, og malt trepanel. Himlinger med malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Felles trapperom med lakkert tretrapp, dels belagt med banebelegg. Malte fyllingsdører og en lett profilert dør.

Tomt

Denne tomten er festet.
18221,00 kvm.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire.

Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Mulighet for marin leire er middels. Løsmassetype randmorene/randmorenebelte.

Arealbekreftelse

Areal er oppmålt på befaring av taktsmann. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger. Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Vedrørende utleie gjelder følgende regler i henhold til vedtektene.

Kontakt megler for informasjon rundt utleie om noe er uklart.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes frittstående elektriske varmekilder.

Energikarakter: F - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av kobber, og noe rør i rør (ikke lukket rør i rør system). Det er avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder innebygd i kjøkkenbenken.

Elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes frittstående elektriske varmekilder. Elektrisk anlegg med 35 AHS, og diverse kurser med skrusikringer, samt en kurs med jordfeilautomat.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Offentlige forhold

Borettslaget

Skjønnerød borettslag ble oppført i 1966, og består av 44 leiligheter, fordelt på 22 rekkehusleiligheter, 3 tomannsboliger og 2 åttemannsboliger.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

- 1 - Intern - andelseier i borettslaget
- 2 - Felles forkjøpsrett - Medlem i SOBBL

STYREGODKJENNELSE

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget.

Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 87374202.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag. Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers redning. Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

1991-92: Skiftet dører og vinduer

1995-96: Utskiftning av endevegger

2007: Utskiftning av vinduer og kledning samt etterisolering

2022: Vedtatt på ordinær generalforsamling 04.04.2022 å bytte TV og internett leverandør til HomeNet.

2023: Borettslaget har tatt opp nytt lån stort kr. 11.500.000,- som skal benyttes til rørfornyning, og refinansiering av lån nr. 1211.45.57577.

2023: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 12.09.2023, og akseptere tilbudet om kjøp av tomt g.nr. 1050 b.nr. 93, for kr. 65.000,-.

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Regulering

Eiendommen følger flg planer:

Kommuneplanens arealdel 2015-2026 med nåværende veg, bebyggelse og anlegg som formål.

Reguleringsplan Hauggård, 26013, vedtatt 07.09.1984.

Reguleringsplan Borgen Nærseier, 26010, vedtatt 18.12.1980.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige planer

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebasen.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. 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

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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 egenerklærings skjema 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.

Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.

Boligkjøperpakke

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

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 på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henrik Lien per e-post henrik@partners.no eller sms: +47 48 27 04 04. 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.

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 hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 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 burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslagshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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 Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

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 Maria Helene Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Klevers vei 18C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1050, bnr. 90, andelsnr. 27 i Skjønnerød Borettslag i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194240119.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 12 900,00

Visninger/overtagelse: 0,00

Oppgjørshonorar : 5 900,00

Elektroniske signeringer: 897,00

Standard markedspakke kr 19 900,- inneholder: annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nettsider, digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 19 900,00

Prospekter: 2 000,00

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.






Meglerns vederlag er avtalt til kr. 40.000,-

Ansvarlig megler er Henrik Lien / +47 48 27 04 04/
henrik@partners.no.

Prod. dato: 26.03.2024

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Klevers vei 18 C, 1739 BORGENHAUGEN
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1050, bnr. 90
-  # Andelsnummer 27

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 20.03.2024

Rapportdato: 25.03.2024

Oppdragsnr.: 12472-1431

Referansenummer: WP1631

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Jonas Wright
Olaussen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skjønnerød borettslag ble oppført i 1966, og består av 44 leiligheter, fordelt på 22 rekkehusleiligheter, 3 tomannsboliger og 2 åttmannsboliger.

Leiligheten som ligger i første etasje inneholder entré, stue, kjøkken, bad, soverom og en bod. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 58 år gammel, og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Yttertak i trekonstruksjon.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående, og liggende bordkledning.

Grunnmur av betong, dels med kjeller og dels med krypkjeller.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Overbygd veranda i trekonstruksjon på sydøstsiden.

INNVENDIG

Gulv med laminat.

Vegger med malte panelplater, malt tapet, og malt trepanel.

Himlinger med malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Felles trapperom med lakkert tretrapp, dels belagt med banebelegg.

Malte fyllingsdører og en lett profilert dør.

VÅTROM

BAD

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av heltre eik.
Det er kjøkkenventilator over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber, og noe rør i rør (ikke lukket rør i rør system).
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder innebygd i kjøkkenbenken.
Elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes frittstående elektriske varmekilder.
Elektrisk anlegg med 35 AHS, og diverse kurser med skrusikringer, samt en kurs med jordfeilautomat.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Maria Helene Hansen. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst på en leilighet i Skjønnerød Borettslag, Klevers vei 18 C i Sarpsborg kommune.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Kommentar

Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har elde og bruksslitasje. Det er tilløp til råte i utvendige glasslister på kjøkkenvinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold/eventuelt skifte vindu.

Eier har imidlertid blitt informert av styreleder at det foreligger planer om utskiftning av kjøkkenvinduet i løpet av 2024.



Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstell: 2024

Kilde: Eier

Dører

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Vedlikehold o/;

Døren har en eldre standard, men normal bruksslitasje med tanke på alder.



Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstell: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har blitt informert av styreleder at balkongdøren skal skiftet i løpet av 2024.



Skade på dørbled.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua er det utgang til en overbygd veranda i trekonstruksjon på sydøstsiden.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Verandaen har etterslep av vedlikehold.

Dersom rekkverket skal tilfredsstillende dagens krav må høyden på rekkverket økes.
Utføre vedlikehold.



Andre utvendige forhold

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Grunnmuren er oppført av betong med sparestein, dels med kjeller og dels med krypkjeller.

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuksikring er ukjent, men antas å være fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det registreres salt/kalkutslag i kjelleren, noe som kan tyde på svakheter ved dreneringen.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

INNVENDIG

Overflater

Gulv med laminat.

Vegger med malte panelplater, malt tapet, og malt trepanel.

Himlinger med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Enkelte overflater har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarings, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen.

Det er lagt plastikk på terrenget for å begrense fordampning fra grunnen mest mulig, men det observeres områder hvor det mangler plastikk.

Krypkjelleren ble kun inspisert fra lukeområde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av krypkjeller/kryprom anbefales, da slike konstruksjoner har skadepotensiale.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Felles trapperom med lakkert tretrapp, dels belagt med banebelegg.



TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører og en lett profilert dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til boden har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet skal ha blitt pusset opp av en tidligere eier ca. 2012.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er avsluttet mot gulv med fuge uten bruk av sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det utføres tiltak.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom avvik skal lukkes må det utføres tiltak.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Klosettet ble skiftet i 2023.



Det er antydning til noe kondenssvelling nedre kant av baderomsinnredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

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

Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av heltre eik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en eldre standard med brukslitasje. Benkeplaten har misfarging, og front til en skuff har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent hvor ventilasjonskanal er ført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta nærmere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, og noe rør i rør (ikke lukket rør i rør system).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TC 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TC 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventil på soverommet, og luftespalte i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørblad.

TC 2 Varmtvannstank

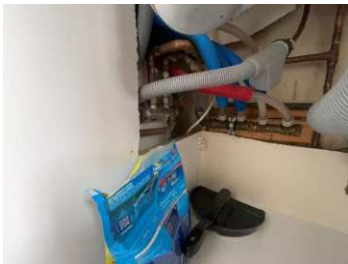
Varmtvannsbereder innebygd i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes frittstående elektriske varmekilder.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TC 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med 35 AHS, og diverse kurser med skrusikringer, samt en kurs med jordfeilautomat.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Vet ikke
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke utført elektriske arbeider i vår eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene som takstingeniør kjenner til eller har blitt opplyst om. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke visuelle skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/44 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		1 800 000
Tillegg for andel fellesformue	+	164 449
Frادrag for andel felles gjeld	-	233 012
Konklusjon markedsverdi		1 750 000

Markedsvurdering

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

Andelsleilighet oppført i 1966. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er taksmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Klevers vei 16D ,1739 BORGENHAUGEN 41 m ² 1967 1 sov	25-01-2023	1 840 000	1 825 000	77 231	1 902 231	46 396
2 Klevers vei 16A ,1739 BORGENHAUGEN 42 m ² 1969 1 sov	30-07-2021	1 600 000	1 750 000	89 482	1 839 482	43 797
3 Klevers vei 20C ,1739 BORGENHAUGEN 43 m ² 1969 1 sov	17-01-2023	1 650 000	1 780 000	77 231	1 857 231	43 191
4 Klevers vei 16D ,1739 BORGENHAUGEN 42 m ² 1969 1 sov	24-11-2020	1 690 000	1 650 000	93 583	1 743 583	41 514

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	54 300
Ansatte vedlikeholdskostnader	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **1 400 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi **Kr.** **400 000**

Beregnet tomteverdi **Kr.** **400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **1 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	44			44	11		44
SUM	44				11		44
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Bod		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

I kjelleren er det kjellerrrom med felles lagringsmuligheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Flermannsboligen er oppført etter andre krav til branncelleinndeling enn dagens byggetekniske forskrift.

Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for å kunne avdekke avvik.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2024	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Maria Helene Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1050	90		0	18221.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Klevers vei 18 C

Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Skjønnerrød Borettslag

Kommentar

Det er felles festet tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKJØNNERØD BORETTSLAG	948979624		Sarpsborg & Omegns Boligbyggelag	Hansen Maria Helene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
27	100	9 000	164 449 31.12.2023	233 012 13.03.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	4 400
Omløpsmidler:	1 955 129	Samlet innskuddskapital:	688 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 3 716 062
Disponible midler:	1 730 489	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	4 404 562

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skjønnrød borettslag ligger på Borgenhaugen i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området består for det mest av eldre etablert boligbebyggelse i form av rekkehusleiligheter og eneboliger. Herfra er det kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk, idrettsanlegg og bussholdeplass. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 4,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Det er felles festet tomt for borettslaget. Tomten som er forholdsvis flatt arrondert er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantninger, prydbusker og trær. Det er asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87374202			
Kommentar Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget. Egen innboforsikring må tegnes.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen mangler dato og signatur av eier.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WP1631>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Holmskau & Partners AS	Oppdragsnr.	194240119		
Adresse	Klevers vei 18C				
Postnr.	1739	Sted	BORGENHAUGEN		
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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 4mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Maria	Etternavn	Helene Hansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar Kan se ut som sprekk i en gulvflis

2. 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja 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 Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **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
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **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 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **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 Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **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 Kommentar
18. **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 Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. 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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt 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 prislister 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 11/03/2024 18:20:04 (EES-versjon: 2)

Klevers vei 18C

Nabolaget Borgen Øst - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Rådhusveien Linje 633	7 min 🚶 0.6 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 🚶 3.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 43 min 🚶
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min 🚶

Skoler

Borgen barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 58 elever, 6 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 374 elever, 20 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 5 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	16 min 🚶 1.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 🚶 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skjeberg tannklinikk - Østfold fyl... 🚗 Iseveien Senter, Sarpsborg	8 min 🚶 11 min 🚶
---	---------------------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

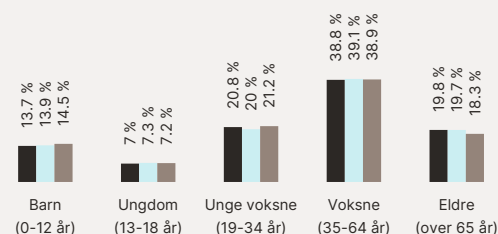


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Borgen Øst	1 202	554
■ Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Borgen barnehage Ngh (0-5 år) 63 barn	5 min 🚶 0.3 km
Baneveien bhg. - Mobakken (1-5 år) 33 barn	13 min 🚶 0.9 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 80 barn	19 min 🚶 1.4 km

Dagligvare


Kiwi Borgenhaugen	3 min 🚶
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	12 min 🚶 0.9 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100


 Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100



 Gateparkering
Lett 80/100

Sport

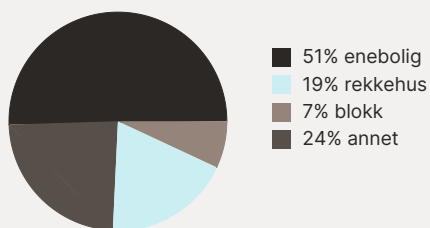
 Skjeberghallen 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.7 km

 Mobakken idrettsplass 10 min 
Fotball 0.8 km



 Family Sportsklubb Iseveien Senter 11 min 

 Spenst Sarpsborg, Skjebergsente...14 min 

Boligmasse

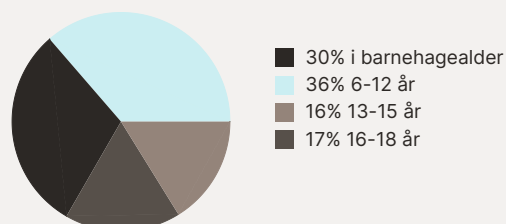


Varer/Tjenester

 Storbyen 9 min 

 Apotek 1 Svanen Borgenhaugen 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



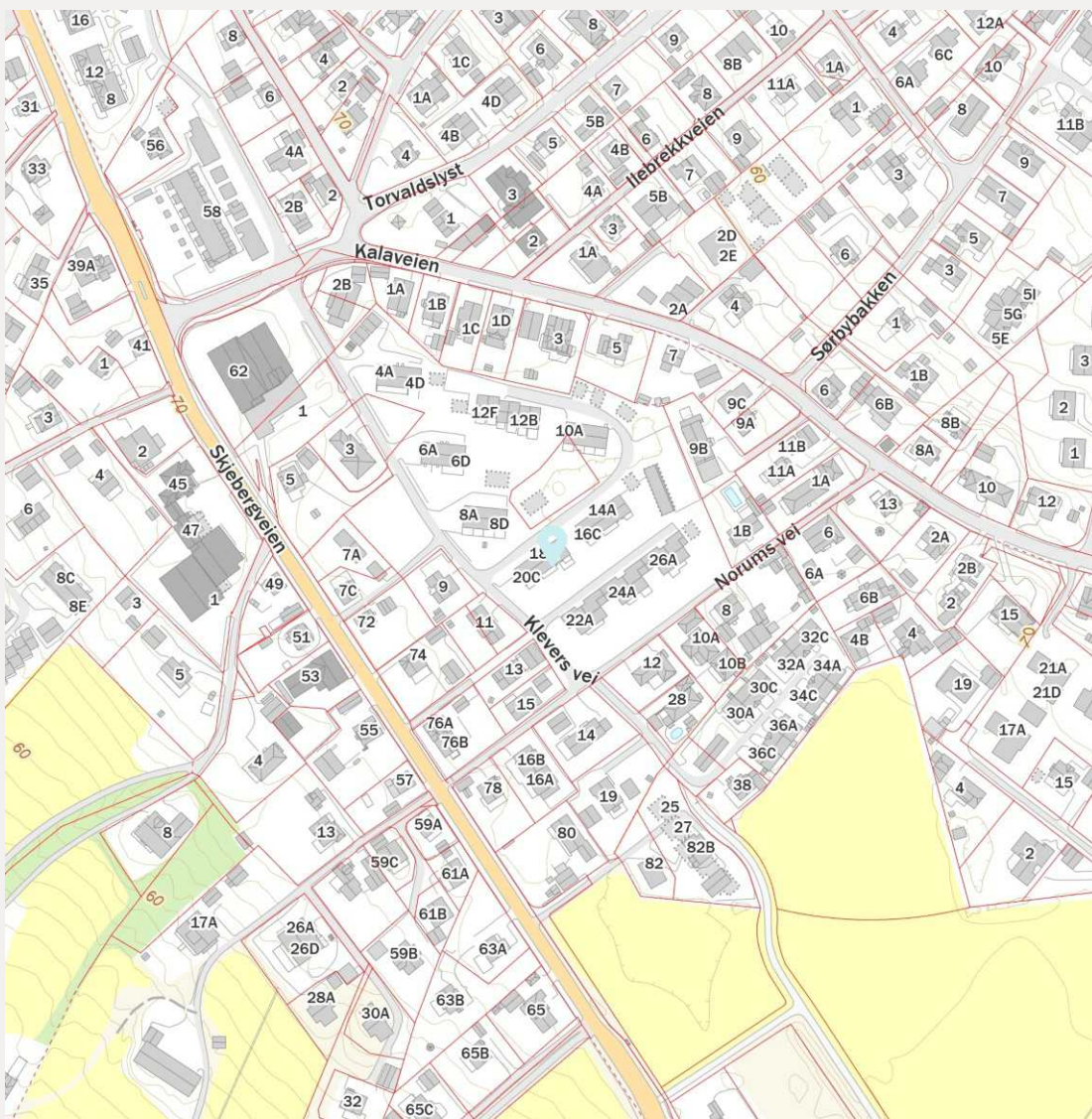
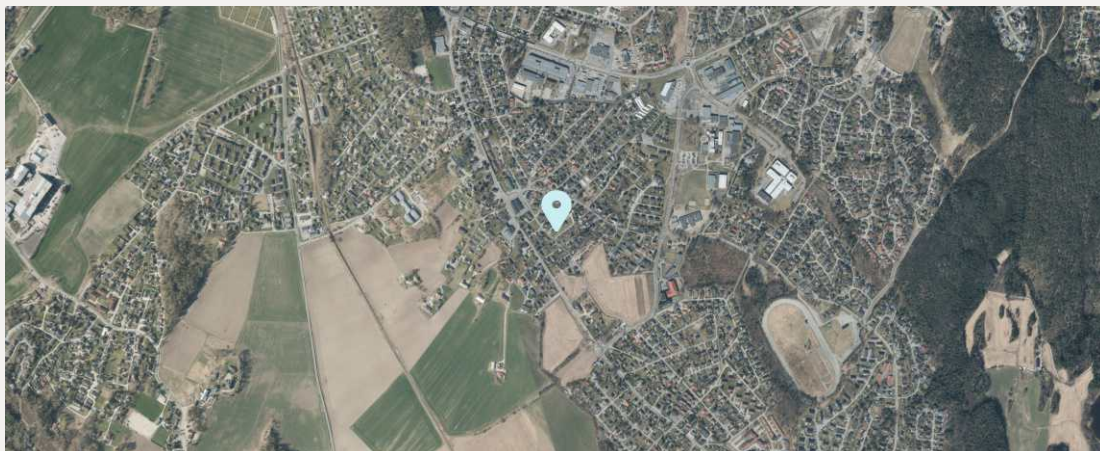
0% 44%

 Borgen Øst
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



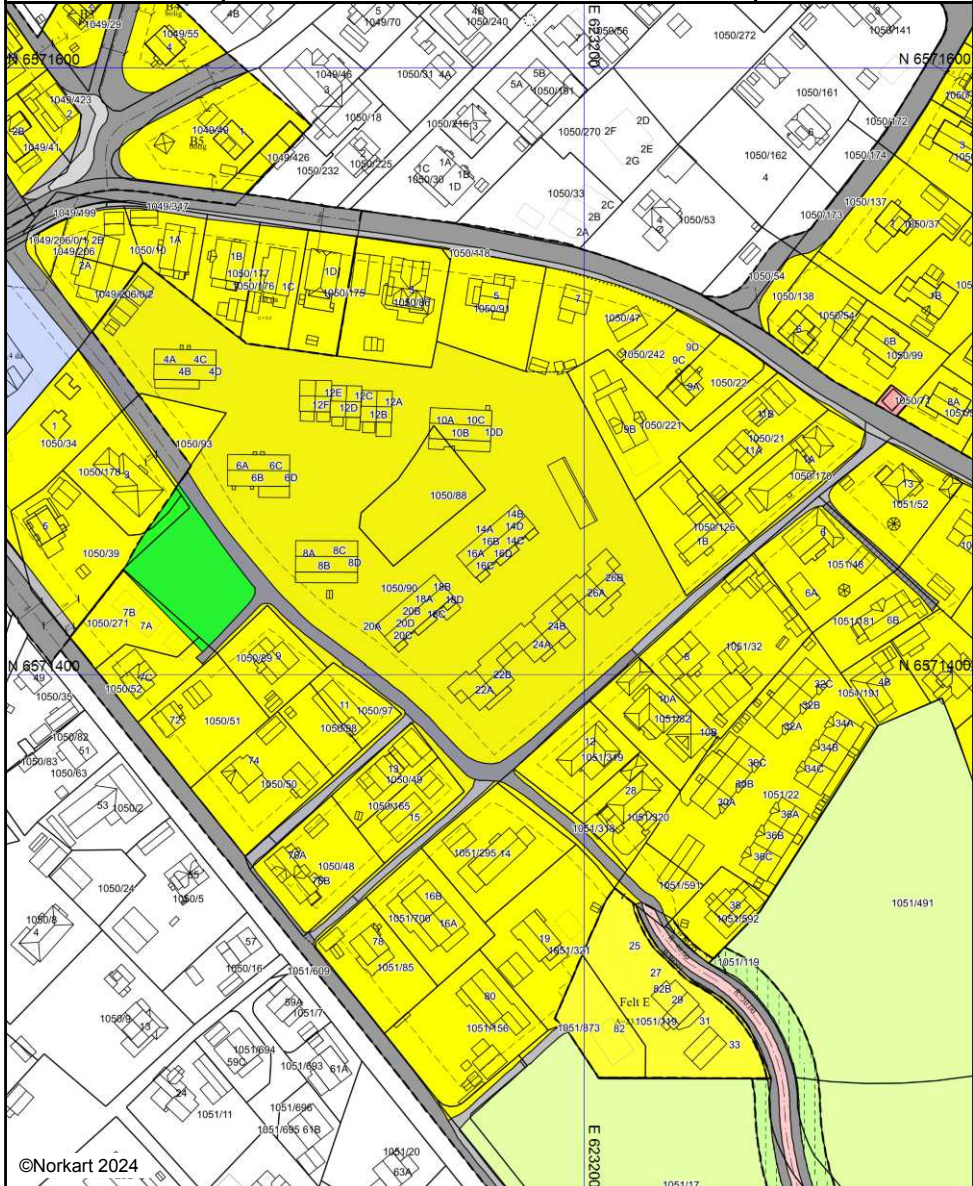
Sarpborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1050/90
Adresse: Klevers vei 18C
Utskriftsdato: 11.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
	Anlegg for lek
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)
	Forretning/Kontor
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friomsråder (PBL1985 § 2)
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør

Skjønnerød Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 25.04.2023 kl. 17:00

SOBBL`s lokaler i St.Mariesgate 112, Teknisk møterom

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Regnskap og revisors beretning for 2022

3 Inkomne saker

3.1 Sak fra styret: Nedgraving av containere

3.2 Sak fra styret. Parsellhage.

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

5.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Beboermøte

11.04.2023

Skjønnerød Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Regnskap og revisors beretning for 2022

3. Innkomne saker

3.1 Sak fra styret: Nedgraving av containere

I forbindelse med gravearbeid for rør, vurderer styret å grave ned containere for avfall. Dette er godkjent av kommunen, og kommunen ønsker at dette arbeidet skal utføres snarest.

Fordeler med nedgravde søppelcontainere:

Nedgravde containere tar mindre plass over bakken, gir ett ryddigere og mer estetisk tiltalende utseende i borettslaget. Dette kan bidra til en mer attraktiv og organisert atmosfære for beboerne.

Lukt og skadedyrreduksjon: Siden avfallet er lagret under bakken, er det mindre sannsynlig at det tiltrekker seg skadedyr som rotter og måker. I tillegg bidrar nedgravde containere til å redusere luktproblemer sammenlignet med overflatebeholdere.

Kapasitet og tømmeffrekvens: Nedgravde containere har større kapasitet enn overflatebeholdere, noe som vil redusere behovet for hyppig tømming. Dette vil redusere i lavere kostnader og redusert CO₂-utslipp fra avfallstransport.

Avfallssortering: Nedgravde containere vil lette avfallssortering, med separate kammer for ulike typer avfall som papir, plast og matavfall. Dette vil øke gjenvinningsraten og bidra til en mer miljøvennlig søppelhåndtering.

Sikkerhet: Nedgravde containere kan redusere risikoen for brann, da avfallet lagres under bakken, og er mindre utsatt for potensielle brannkilder.

Mindre vedlikehold: Nedgravde containere krever mindre vedlikehold enn overflatebeholdere, ettersom de er mindre utsatt for vær og vind. Dette vil resultere i lavere vedlikeholdskostnader for borettslaget.

Styret ønsker ett vedtak på innkjøp og plassering av containere. Samtidig må styret få fullmakt til å innhente tilbud på kostnadene. Estimert prisoverslag 350 000,-

Det vil gi miljøgevinst, kostnadsbesparelser over tid og bidra til at borettslaget forskjønnes.

3.2 Sak fra styret. Parsellhage.

Borettslaget ser på muligheten for å benytte fotballbanen til parsellhage og samlingsplass med grillmuligheter. Styret har sent ut nabovarsel, og er i gang med søknadsprosessen til kommunen.

Styret må få godkjenning til å jobbe videre med saken. Estimert kostnad 100 000,-

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

5. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Kenneth Mellqvist
Styremedlem, Synnøve Ystrøm Petersen
Styremedlem, Gjermund Larsen
1. varamedlem, Malin Beatrix Lorentsen
2. varamedlem, Amanda Isaksen

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Synnøve Ystrøm Petersen er på valg.

Valgkomitèens innstilling: Gjenvalg

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Amanda Isaksen og Malin Beatrix Lorentsen er på valg.

Valgkomitèens innstilling: Gjenvalg.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

5.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2023 i Skjønnerød Borettslag.

Sted og dato: _____, ____ / ____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Beboermøte

Når generalforsamlingen er avsluttet, vil styreleder avholde ett beboermøte for å informere om disse sakene.

1. Grave og rørarbeid: Det er planlagt rørarbeid på bakgrunn av dårlig fatning på rørene. Det har blitt utført inspeksjon av rør og styret har mottatt tilstandsrapport. Styret venter på tilbud fra leverandør og vil ha målsetning om ferdigstilling av rørarbeid i løpet av 2023.

2. Kommunalt arbeid. Park og anlegg skrev til styret 10.02 at det var bekreftet at det ikke blir pumpeløsning i borettslaget pga grunnforholdene. De fortsatte saken 20.02.

3. Vask fasade, tak og eventuelt maling av bygg/tak. Styret planlegger vask av tak og fasade, dette er en del av vedlikeholdsarbeidene som planlegges. Styret vil vurdere takfornyning som en del av en større vedlikeholdsplan. Det vil vurderes hvilke tiltak som tas på hvilket tidspunkt. Ett alternativ er endring av farge på samtlige fasader.

4. Diverse vedlikehold. Borettslaget planlegger å fikse blant annet verandadører, loft, vinduer, etterisolere der det er nødvendig. Det er også hentet inn en delvis tilstandsrapport på dette. Disse arbeidene fortsetter i 2023.

5. Diverse planer. Sette opp sykkelkur, andre felles oppbevaringsplass. Det vil også vurderes å settes opp grillplass. Styret jobber med planer for forskjønnelse av borettslaget. Pga brannfare med tuja samt ulike plassering av denne, vil borettslaget se på muligheten av dette til ett mer brannsikkert alternativ med moderne gjerder.

6. Lån Styret vil ta opp nødvendig lån for å få utført planlagte vedlikeholdsarbeider. Styret vil også forhandle om å binde deler eller hele lånet til en gunstig rente. Det vil forhandles med flere norske banker for best mulig vilkår.

7. Oppgradering: Borettslaget planlegger oppgradering av strømmettet inn til boligene for å dekke økt strømbehov og planlagte ladestasjoner.

8. Flere beboere har meldt ønske om å leie garasje i borettslaget. Det har blitt utarbeidet forslag på tegninger for carporter og borettslaget vil søke kommunen om tillatelse for oppsett.

Styret ønsker også å sette opp ett styreverom / oppbevaring for verktøy.

Styret vil jobbe videre med saken, og komme senere med ett kostnadsoverslag.

Oppsummering

1. Bytting av Tv og internettleverandør er gjennomført og borettslaget har fått bedre kanalpakke og raskere nett til noe lavere pris.
2. Godkjenning av plassering for containere er mottatt fra kommunen.
3. Fjerning av steiner er utført.
4. Styret har blant annet spart borettslaget for penger pga rot fra telenor og homenet.

Resultatregnskap for Skjønnerød Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 561 080	1 587 480	1 561 000	1 639 100
Innkrevde kostnader finans		827 160	583 536	827 100	867 800
Innkrevde kostnader garasjer		24 300	24 900	25 200	25 200
Sum inntekter		2 412 540	2 195 916	2 413 300	2 532 100
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	23 520	25 760	55 000	39 200
Styreonorar	2	93 000	89 000	89 600	97 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		16 429	16 179	20 000	19 300
Avskrivning	3	4 007	8 012	8 000	0
Revisjonshonorar	4	5 125	5 125	5 200	5 500
Forretningsførerhonorar		113 256	113 256	113 300	115 500
Vedlikehold	5	168 785	172 169	6 040 000	6 225 000
Kabel TV		223 872	194 566	208 600	235 100
Forsikringer		186 739	161 452	177 600	216 000
Kommunale avgifter		433 302	339 697	390 100	500 300
Eiendomsskatt		162 603	162 603	162 600	162 600
Festeavgift		31 102	31 102	31 100	31 100
Kostnader strøm, energi		39 887	32 834	31 740	43 600
Andre driftskostnader	6	35 735	45 596	63 400	42 000
Sum kostnader		1 537 363	1 397 351	7 396 240	7 732 900
Driftsresultat		875 178	798 565	-4 982 940	-5 200 800
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		18 521	19 098	-19 600	-20 000
Renteinntekter		17 367	239	0	0
Rentekostnader		99 211	71 334	254 700	312 800
Sum finansielle poster		-63 323	-51 998	-274 300	-332 800
Resultat		811 854	746 567	-5 257 240	-5 533 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		811 854	746 567	0	0

Balanse for Skjønnerød Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	4 132 907	4 132 907
Garasjer / carporter	8, 11	42 500	42 500
Andre driftsmidler	3	0	4 007
Sum anleggsmidler		4 175 407	4 179 414
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		18 944	41 658
Andre fordringer	9	216 727	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 719 458	1 271 257
Sum omløpsmidler		1 955 129	1 312 915
SUM EIENDELER		6 130 536	5 492 329

Balanse for Skjønnerød Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		1 496 934	685 079
Sum egenkapital	10	1 501 334	689 479
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 716 062	4 110 781
Borettsinnskudd	12	646 000	646 000
Garasjeinnskudd	12	42 500	42 500
Sum langsiktig gjeld		4 404 562	4 799 281
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 239	0
Leverandørgjeld		216 753	26
Skyldig off. myndigheter		355	389
Påløpte renter		774	394
Annen kortsiktig gjeld	13	2 519	2 759
Sum kortsiktig gjeld		224 640	3 569
Sum gjeld		4 629 202	4 802 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 130 536	5 492 329

Skjønnerød Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kenneth Mellqvist
Styreleder

Gjermund Larsen
Styremedlem

Synnøve Ystrøm Petersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	1 309 346	961 412
Endring disponible midler		
Årets resultat	811 854	746 567
Tilbakeføring avskrivninger	4 007	8 012
Avdrag lån	-394 719	-406 646
Årets endring av disponible midler	421 142	347 934
Disponible midler	1 730 489	1 309 346
Omløpsmidler	1 955 129	1 312 915
Kortsiktig gjeld	-224 640	-3 569
Disponible midler	1 730 489	1 309 346

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Lønn til ansatte	21 000	23 000
5020 Feriepenger	2 520	2 760
Sum	23 520	25 760

Borettslaget har ingen fast ansatte. Borettslaget har utbetalt lønn . Antall årsverk: 0,1. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 063
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 063
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	4 007
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	143 161	104 147
6603 Vedlikehold uteområde	16 438	17 210
6609 Egenandel forsikring	0	30 000
6612 Kostnader garasjer	9 187	20 813
Sum	168 785	172 169

Vedlikehold omfatter nye topp plater piper, pipevifte, steintrapp, åpnet tette rør og føringer. I tillegg har det vært utført løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, strøing samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. Borettslaget har utført flytting av carporter.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Noter

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6490 Leie Container	8 919	6 520
6500 Verktøy og redskap	0	14 051
6545 Datautstyr	5 022	0
6550 Driftsmateriell	916	387
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	494	494
6860 Kurs og konferanser	0	1 800
7090 Driftskostn. traktor;maskin	9 992	10 718
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 279	2 939
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 970	1 843
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 789	-253
7790 Andre driftskostnader	4 058	4 221
Sum	35 735	45 596

Konto 7790 Lisens NBBL, porto, servering på dugnad og styremøter.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1968	2 630 000
Modernisering, påkost	1 502 907
Bokført verdi 31.12.	4 132 907

Tomt gnr. 1050 bnr. 88/90 er leiet. Eier er Sarpsborg kommune, festekontrakt inngått i 1965. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	42 500
Bokført verdi 31.12.	42 500

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 9 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	216 727	0
Sum	216 727	0

Note 10 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	689 479	-57 088
Årets resultat	811 854	746 567
Egenkapital 31.12.	1 501 334	689 479

Noter

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12128636666	12114557577
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2008
Rentesats:	3.80 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	271 839	3 838 942
Avdrag i perioden:	106 516	288 203
Lånesaldo 31.12:	165 323	3 550 739

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	94 125	564 750
	22	88 478	1 946 516
	16	75 300	1 204 800

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1968 kr 646 000. Garasjeinnskudd kr 42 500.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2940 Skyldige feriepenger	2 519	2 759
Sum	2 519	2 759

Resultat og balanse med noter for Skjønnerød Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skjønnerød Borettslag

Styreleder	Kenneth Mellqvist (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Gjermund Larsen (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Synnøve Ystrøm Petersen (sign.)	28.02.2023

Til generalforsamlingen i
Skjønnerød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skjønnerød Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 811 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge

Medlem av UHY International, en sammenlutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Statsautoriserte
revisorer

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 13. mars 2023

Revisorgruppen Østfold AS



Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Renovasjonsteknisk plan for:

Skjønnerød Borettslag

Sarpsborg Kommune

Dato: 14.02.2023

Plan utarbeidet av Marberg Bygg- og Tegneservice v/Clas Marberg i samarbeid med Kenneth Mellqvist.

Tiltakshaver: Skjønnerød borettslag, org nr. 948979624. St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg

Kontaktperson: Styreleder Kennet Mellqvist.

kenmelq@gmail.com

tlf: 96963454

1. Innledning

- Skjønnerød Borettslag ligger på eiendom 1050/90 (samt 1050/91 og 1050/88)
- Reguleringsplan Hauggård, formål: Boliger
- Antall boenheter: 44
- Boligtype: Konsentrert småhusbebyggelse/ flermannsboliger
- Type avfallsløsning: 4 nedgravde containere + 1 stk1 «iglo» over bakken for glass/metall
- Maksimal gåavstand til innkastet på løsningen: 100-110 meter

2. Generell del

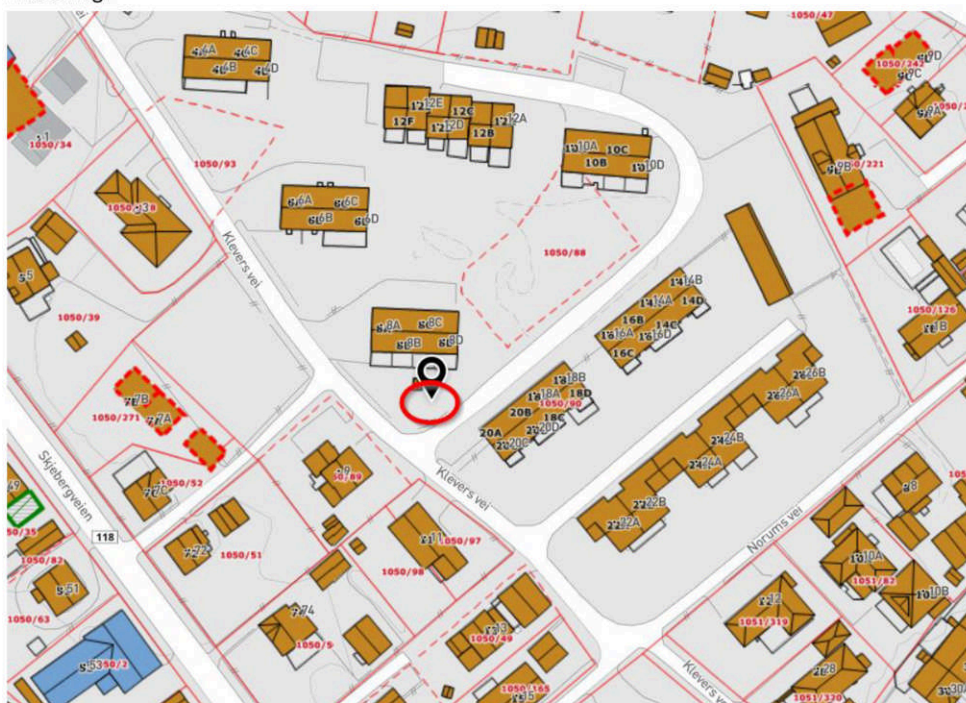
Skjønnerød Borettslag ønsker å fornye seg ved å etablere en nedgravd renovasjonsløsning. Det blir i disse dager lagt nye kommunale vann og avløpsledninger over Borettslagets eiendom, samt at de private ledningene til hvert boligbygg blir skiftet ut/ fornyet. I forbindelse med arbeidene med å skifte ut VA-ledninger ønsker de å etablere renovasjonsløsningen i samme moment. Før oppstart med VA-arbeidene er det blitt utført geotekniske undersøkelser som har avdekket svært dårlige grunnforhold. Det vil i utgangspunktet derfor ikke være mulig å grave ned avfallcontainere på eiendommen.

Pga de dårlige grunnforhold over hele eiendommen ble det planlagt å bore ledningene mellom to spuntede groper på hver side av eiendommen.

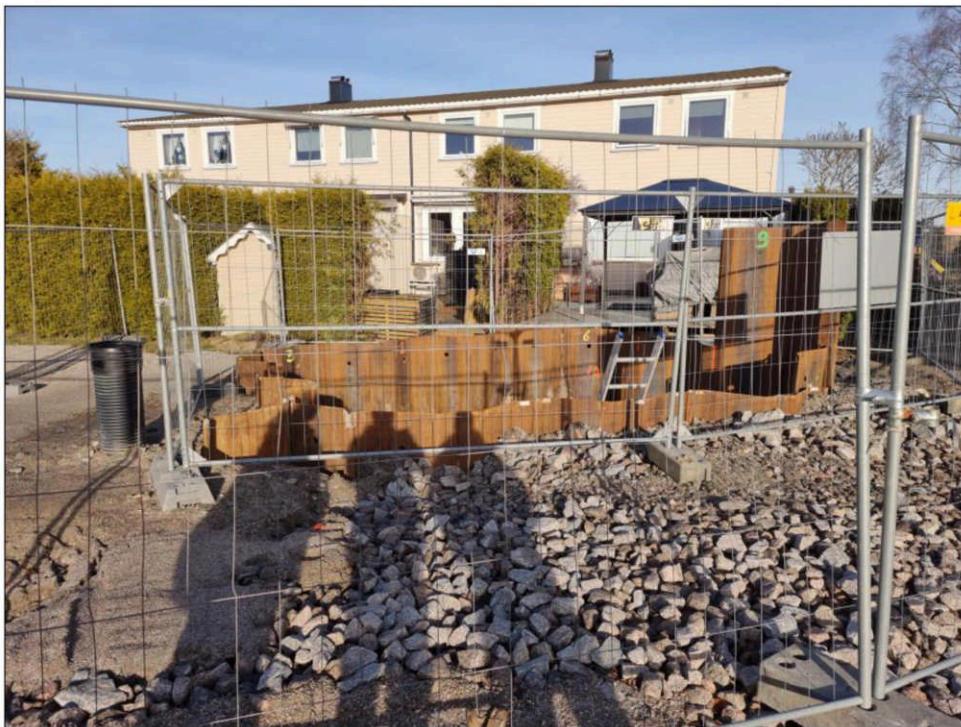
Det ble likevel ikke noe av innboringen av VA-ledninger men gropene har blitt etablert. Det står derfor nå to tomme groper på eiendommen med mer enn 3m dybde. Vi ser derfor på muligheten til å benytte oss gropen nærmest Klevers vei for å etablere en nedgravd renovasjonsløsning der. Dette er altså en grop med nok dybde hvor det blir slått ned spuntplater som skal stå igjen etter endt arbeid.

Det er da ønskelig med fullt nedgravd avfallsløsning plassert i «spuntgropen». Det er krav til 5 fraksjoner, men gropen er kun stor nok til 4 stk nedgravde containere. Vi ønsker å benytte oss av en «iglo» til glass og metall som kan stå over bakken ved siden av de nedgravde.

Plassering:



Gropen:



Avstander på eiendommen:

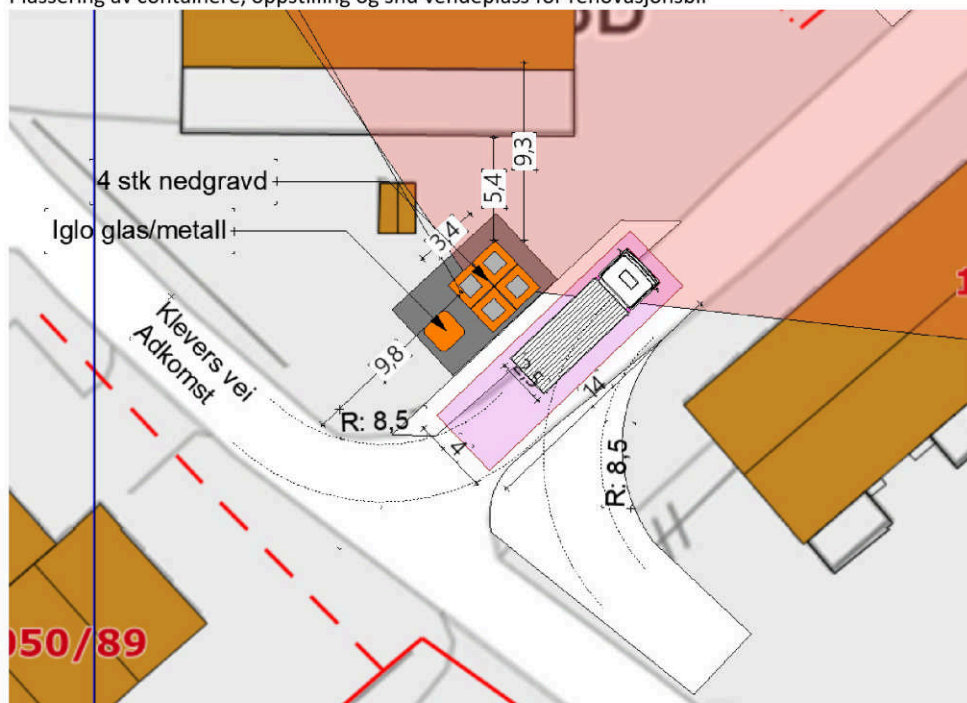


Beregning av mengde avfall:

Avfallstype	Størrelse kontainer	Forbruk per boenheter	Samlet mengde (forbruk x 44 boenheter)	Nødvendig antall containere (samlet mengde / størrelse på container)
Plast	5000 L	100 L	4400	1
Restavfall	5000 L	100 L	4400	1
Papp/papir	5000 L	100 L	4400	1
Glass/metall	2000 L	40 L	1760	1
Matavfall	3000 L	25 L	1100	1
Total				5

3. Teknisk del

- Adkomst fra kommunal vei (både inn og utkjøring fra eiendommen)
- Plassering av containere, oppstilling og snu vende plass for renovasjonsbil



Viktige momenter:

- Det må sikres at nødvendige krav til universell utforming ivaretas iht. gjeldende forskrifter.
- Opparbeidelse av oppstillingsplass må dimensjoneres for 32 tonn med kjørefast dekke.
- Det bør kontrolleres at eksisterende internvei frem til renovasjonen har tilstrekkelig kapasitet. Eventuell oppgradering må derfor vurderes
- Postkasser bør flyttes til/lokaliseres på samme område
- Det må ikke settes opp kontraksjoner i nærheten av oppstillingsplass eller snuareal som kan hindre sikt. Vegetasjon må til en hver tid holdes nede.

ORDENSREGLER FOR SKJØNNERØD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.april 2016
Sist revidert på ordinær generalforsamling i 2019

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Sykler eller annet skal ikke låses til brannstige.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Pappesker brettes slik at de ikke tar stor plass i beholder.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller. I utvendig lys skal sensorpærer benyttes. Pærene holdes av laget og fås av styret.

Klesvask som henger på felles tørkestativ på borettslagets fellesarealer, kan henge til senest kl.19.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å henge klesvask på felles tørkestativ på søndag og helligdager

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Besøkende skal parkere på gjesteparkering. Gjesteparkering er ikke til oppbevaring av avskilte biler eller kjøretøy som campingbiler, campingvogner, båter og tilhengere.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

7. Andre bestemmelser

- regler om trappevask i henhold til turnusliste
Det er viktig at dette blir fulgt.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Sarpsborg
kommune

5 NOV 2013

Skjønnerød Borettslag
Postboks 335
1702 SARPSBORG

Deres ref.:

Vår ref.:
12/07255-7

Dato:
31.10.2013

Oversendelse av tinglyst påtegning til festekontrakt - gnr 1050 bnr 88 og 90

Vedlagt oversendes tinglyst påtegning til festekontrakt for ovennevnte eiendom.

Med hilsen


Ann-Karin Borge
Saksbehandler

Vedlegg: Tinglyst påtegning til festekontrakt i original

Saksbehandler: Ann-Karin Borge, Enhet eiendom og næring



www.sarpsborg.com

Org.nr: 938 801 863
Postadr: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadr: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Sarpsborg rådhus: Gløngstgt. 36, 1707 Sarpsborg
tlf: 69 10 80 00 / faks: 69 15 00 13 / e-post: postmottaki@sarpsborg.com

PÅTEGNING TIL FESTE KONTRAKT

Gnr 1050 bnr 88 og 90– Skjønnerød borettslag

i Sarpsborg kommune

Festekontrakten for gnr 1050 bnr 90 - Skjønnerød borettslag, Sarpsborg kommune - tinglyst 24.08.1966, dbnr 303485, skal også gjelde for gnr 1050 bnr 88.

Ny festeavgift utgjør kr 31 102,- pr. år. Festeavgiften reguleres iht KPI – neste gang i januar 2023.

Sarpsborg, den 09.09.2013

For bortfester


For Sarpsborg kommune
Org.nr. 938801363
ORDFØREREN I SARPSBORG

For fester


Skjønnerød borettslag
Org.nr. 948979624


Skjønnerød borettslag
Org.nr. 948979624



Dagbok nr. 3485 is 66-24/8
Feste kontraktvarebete
19.89

J.O. RÅDMANNEN I SKJEBERG
Jnr. 2065 - 27/8 - 71.

890.
40.
880

F e s t e k o n t r a k t .

Dagbok nr. 5033 dt. 14/9 24
Tune sorenskriverembete
Pantebok A-120

Dagbok nr. 4452 dt. 13/10-1975
Tune sorenskriverembete
Pantebok B-147

I medhold av kommunestyrets vedtak i sakene 71 og 102/1964 er det d.d. inngått kontrakt mellom Skjeberg kommune v/herr Skjönnerød Borettslag v/ ordfører Johan Stenholdt og Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag om feste av Skjeberg kommunes eiendom Skjönnerød, gnr. 50 bnr. 90 i Skjeberg. Dette på følgende vilkår:

- I. Eiendommens areal er 17.672.7 m2. Grensene er fastlagt ved kart- og oppmålingsforretning den 14/9.1960.
- II. Festetiden skal være 60 år.
- III.a. Eiendommen skal nyttes til boligfelt.
- b. Eiendommen skal være utbygget innen 3 år fra 1. mars 1964 å regne.
- c. Det areal som da måtte gjenstå ubebygget, faller tilbake til Skjeberg kommune uten vederlag.
- IV. Eiendommen skal i det alt vesentligste utbygges etter den vedtatte og godkjente bebyggelsesplan for eiendomme datert 12. september 1962.
Det samme gjelder for utnyttelsesgraden av denne.
- V. Festeavgiften skal være kr. 3.300.- tretusentrehundre-. Dette i samsvar med avhjemlet pristakst av 8.april 1965
- VI. Festeavgiften skal betales forskuddsvis og ukrevd hos kommunekassereren hvert år 1. april.
Første gang 2. januar 1965.
- VII. Refusjon til Skjeberg kommune for anlegg av gater, veger og kloakk er inkludert i festeavgiften.
- VIII. Partene kan hvert 10. år kreve endringer i festeavgifte Slik endring kan bare forlanges under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i engros-prisindeksen.
- IX. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder Skjeberg kommune seg panterett i de bygninger som oppføres på eiendommen. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank/Noregs Småbruk- og Bustadbank, skal Skjeberg kommune til enhver tid dog bare ha prioritet for forfaller avgift for inntil 1 år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales

i rett tid, er Skjeberg kommune berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalte avgift og sette bygningene til tvangsauksjon.

X. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningen. I tilfelle tvangssalg av bygningene er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

XI. Så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank/Noregs Småbruk- og Bustadbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d. Husbanken/Bustadbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.

XII. Alle omkostninger i forbindelse med opprettelse av kontrakten, som tinglysning og eventuell kartforretning m.v. bærer av festeren.

XIII. Kontrakten er opprettet i 2 eksemplarer, med ett til hver av partene.

Skjeberg, den 21. desember 1965.

Skjønnerød Borettslag

For Skjeberg kommune:

For Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag:

Johann Skjelt
ordfører.

Jan Erik Jørgensen
Janne Saksvang

Vi bekrefter herved at ovenstående festekontrakt er underskrevet i vårt nærvær og av underskriverne er over 21 år.

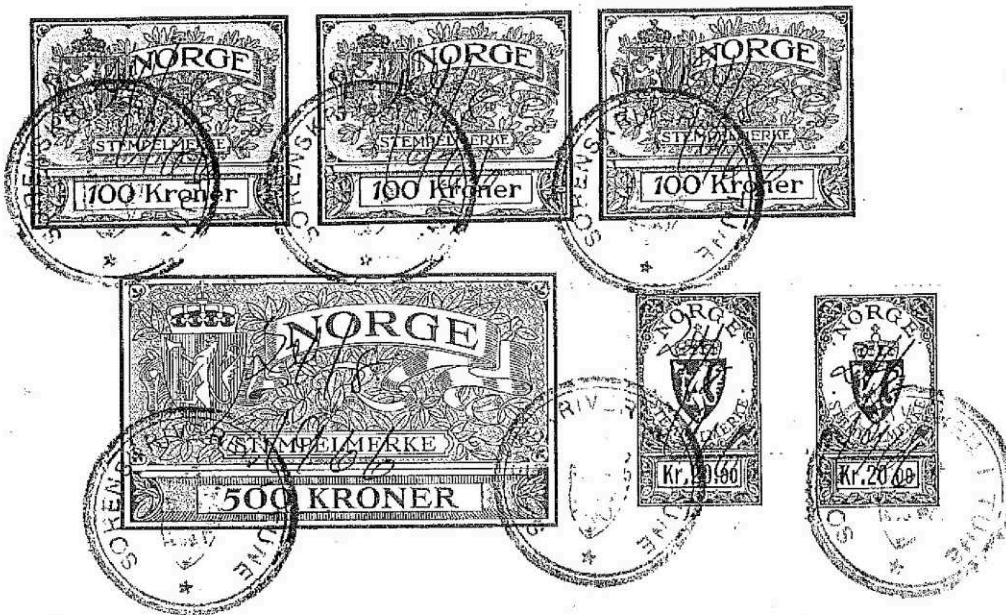
Skjeberg, den 21. desember 1965.

..... *J. Tøgersen*

..... *K. Brandsberg*

FOR TINGLYSINGEN BETALT KR. 40.-
 FØRT INN I DAGBOKEN VED TUNE SORENSKRIVEREMBETE
 SOM NR. 3485 DEN 24/8 1966
 FØRT INN I GRUNNBOKEN OG PERSONREGISTRÆT.
 HEFTELSER ANMERKES MOT GEBYR KR. 5,-.
 ANMERKES: Festeren er gitt konsesjon den 15/8 1966.

Henry O. Klausen
15/8



Av denne eiendom som er bortleid til Skjønnerød Borettslag
 v/Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, har eieren Skjeberg kommune
 utskilt og solgt en tomt på 393,8 m² til Henry O. Klausen.
 Denne tomte har fått gnr. 50 bnr. 97. Det samtykkes i denne avståelse
 og at nærværende festekontrakt kan utgå på gnr. 50 bnr. 97.

Skjeberg, den 6. september 1971.

Henry O. Klausen
 ordfører.

Skjønnerød Borettslag

John Johansen *[Signature]*
 J. Toarsen

Vi bekrefter herved at ovennevnte er underskrevet i vårt nærvær
 og at underskriverne er over 21 år
 D. Ristiansen

Føranstænde påtegning av 6-9-1974
er ført inn i dagboken ved Tune sorenskri-
verembete som nr. 5033 den 14-9-1974
Ført inn i grunnboken.
For tinglysingen betalt kr. 30,-

P. Kvam
akt.



Av denne eiendom som er bortleid til Skjønnerød Borettslag
v/Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag har eieren Skjeberg Kommune utskilt
og solgt en tomt på 144,3^m til Ole Minge. *tom. 121.*

Det samtykkes i denne avståelse og at nærværende festekontrakt
kan reduseres med denne parsell.

Ole Minge

Sarpsborg, den 22. mai 1975.

Skjønnerød Borettslag.

Stef. Alkhusen

Vi bekrefter at ovennevnte er underskrevet i vårt nærvær og at underskrivernes
er over 21 år.

Ivar Berg
Ivar Berg, f. 15.4.16
Ringgt. 28, Sarpsborg

Knut Brandstorp
Knut Brandstorp, f. 19.8.30
Olsokveien 40, Sarpsborg

FORANSTÆNDE PÅTEGNING av 22/5-1975
ER FØRT INN I DAGBOKEN VED TUNE SORENSKRIVER-
EMBE TE SOM NR. 4452 DEN 18/6-1975
FØRT INN I GRUNNBOKEN.
FOR TINGLYSINGEN BETALT KR. 0,-

Slettet på gnr. 50 bnr. 121 av skn. 0,01.

Knut Brandstorp





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.03.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klevers vei 18C, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023	Demontert
23023372	442	13.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	157	-
23023421	140	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	47	-
23023365	286	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	103	-
23023424	348	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	122	-
23109409	558	13.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	194	-
23109408	244	13.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	89	-
23023290	233	13.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	82	-
23109406	235	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	44	-
23109407	327	13.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	111	-
23109415	89	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	28	-
23109416	413	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	147	-
23109418	328	09.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	76	-
23109420	304	13.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	110	-
23109422	161	09.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	53	-
23109423	257	09.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	91	-
23109424	461	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	161	-
23109453	151	09.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	53	-
23109454	163	09.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	49	-

23287450	193	24.03.2023	Årsavlesning - målt	122	24.03.2023
20756835	1478	13.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	401	-
20756872	1795	09.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	369	-
23109405	294	09.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	105	-
23109412	301	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	94	-
23109413	456	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	151	-
23109417	1249	09.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	411	-
23109419	95	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	28	-
23109421	147	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	50	-
23867395	93	05.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	122	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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: 11.03.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klevers vei 18C, 1739 BORGENHAUGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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 16 131 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 18 025 m ² KPHensynsonenavn 26013 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 051 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 1 039 m²
Arealbruk Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26013
Navn	Hauggård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1670/2613.pdf
Delarealer	Delareal 190 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger -C
	Delareal 926 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Kjørevei
	Delareal 83 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn Gang-/sykkelvei
	Delareal 14 833 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger -A
	Delareal 633 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn Kjørbar g-/svei
	Delareal 76 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger -D
	Delareal 192 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger -B
	Delareal 69 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger -E
	Delareal 1 022 m ² Formål Anlegg for lek Feltnavn F Lekeplass
Id	26010
Navn	Borgen nærsenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1653/2610.pdf

Delarealer	Delareal	172 m ²
	Formål	Kjørevei
	Feltnavn	Kjørevei

Delareal	4 m ²
Formål	Boliger

Delareal	18 m ²
Formål	Boliger
Feltnavn	Boliger

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klevers vei 18C	H0201	1050/90	51	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN MARIA HELENE 231196****	Eiendomsrett 1/1	KLEVERS VEI 18C 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt

Vegadresse: Klevers vei 18 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
17	145896967		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1967

17: Bygning 145896967: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 15.01.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	420
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	420
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1967	02.11.1995

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	160	0	160	0	0	0
H01	4	160	0	160	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0

Borettslag

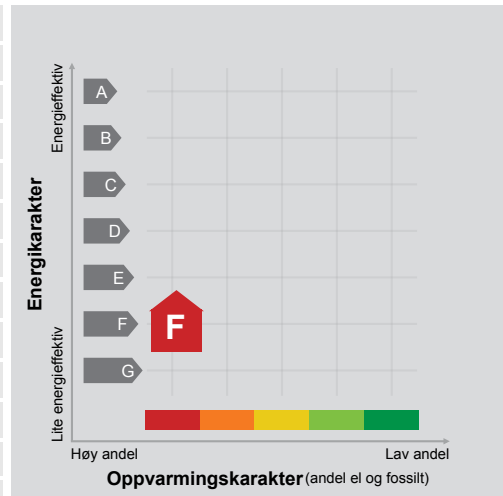
Navn	Skjønnerød Borettslag	Org.nr	948979624
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	44

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1050/90	18221.1	Noen fiktive grenser (NF)
Grunneiendom	1050/88	887.7	

ENERGIATTEST

Adresse	Klevers vei 18C
Postnummer	1739
Sted	BORGENHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1050
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145896967
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	d3eea019-184c-4008-9d16-352ce88f8751
Dato	11.03.2024



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 lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk 9 572 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 572 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klevers vei 18C, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HAUGGÅRD

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområde
- ☞ Trafikkområde
- ☞ Friområde
- ☞ Fareområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 07.09.1984.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **September 1983**

Revidert: **21.02.1984**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2. **Areal for boligbebyggelse.**
 - a). Bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres med møneretning parallelt med eller vinkelrett på boliggate. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

 - b). I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

 - c). Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.

 - d). Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veggstrekning, skal ha ensartet takvinkel.

 - e). Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

3. **Område for industri, forretningsbebyggelse og serviceanlegg.**
 - a). Bebyggelsens eller anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Det tillates ikke virksomhet eller anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

 - b). Maksimal utnyttingsgrad er fastsatt til $u=0,5$.

 - c). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer eller 9 meter.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

 - d). I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.

 - e). Bygningsrådet kan tillate at deler av en forretningsbygning med unntak av grunnplanet kan innredes til boligformål.

 - f). Forretningsbebyggelse bør ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 50 m² gulvflate i bebyggelsen. Hertil kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

Forøvrig skal hver bedrift på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

4. Område for forretnings- og boligbebyggelse.

- a). Bebyggelsens art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- b). Maksimal utnyttingsgrad er fastsatt til $u=0,5$.
- c). Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer eller 9 meter.
- d). Bedriften(e)/boligen(e) skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

5. Fareområde - Høyspentlinje.

- a). Under planlegging av byggeprosjekt nær høyspentlinjen plikter byggherren å ta kontakt med anleggets eier for å få klargjort om det er spesielle krav som må oppfylles.

6. Friområde.

- a). I friområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- b). I friområde kan det tillates oppført bygning som har naturlig tilknytning til området (som f.eks. barnepark/grendehus o.l.) når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk av friområde.

7. Fellesbestemmelser.

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
- b). Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.
- c). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- d). Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.



Grunnkart

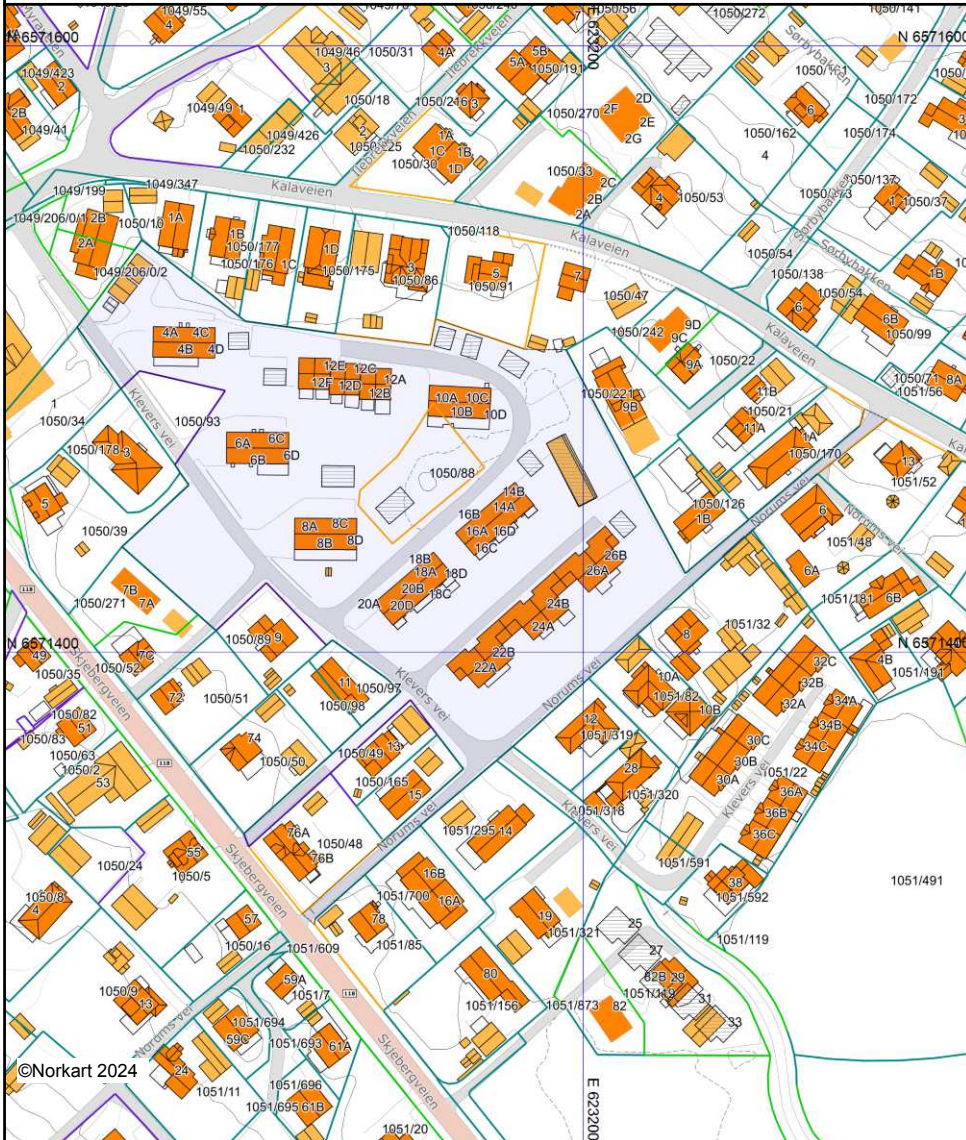
Eiendom: 1050/90
Adresse: Klevers vei 18C
Dato: 11.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Sarpsborg kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 13.03.24 Side 1 av 2

Skjønnerød Borettslag	Vår ref.:	38/27
Klevers vei 18 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Maria Helene Hansen
Organisasjonsnr: 948 979 624	Andelsnr:	27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 525	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Renter		1 105
Felleskostnader - 1		2 952
Avdrag		468

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	233 012	Gjeld siste årsoppg.:	240 198
Klient ajourf. lån:	11 499 178,52	Klient gj. s. årsoppg.:	11 836 198

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128636666, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 13.03.2024: 56 436

Andel av saldo: 1 144

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2024)

Lånenummer: 16367527424, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 13.03.2024: 11 442 743

Andel av saldo: 231 869

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kenneth Mellqvist

Adresse: Klevers vei 6 A

Postnr/-sted: 1739 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 96963454

E-post: skjønnerod.br@gmail.com

6: Ligning - 2023

Annen formue:	164 449	Gjeld:	240 198	Andre inntekter:	3 477
		Utgifter:	6 380		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	9 000
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	27

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1969

Gårds/bruksnr: 1050/88, 1050/90

Bygningstype: Åttemannsbolig

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 19104

Årlig festeavgift: 32 134,00, 1 568,00

Avg. reguleres: 01.01.2033, <ukjent>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 13.03.24 Side 2 av 2

Skjønnerød Borettslag	Vår ref.:	38/27
Klevers vei 18 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Maria Helene Hansen
Organisasjonsnr: 948 979 624		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374202
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1969	Første innflytting:	01.07.1969
E tasje:	1	Oppvarmingstype:	S trøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

1991-92: Skiftet dører og vinduer

1995-96: Utskiftning av endevegger

2007: Utskiftning av vinduer og kledning samt etterisolering

2022: Vedtatt på ordinær generalforsamling 04.04.2022 å bytte TV og internett leverandør til HomeNet.

2023: Borettslaget har tatt opp nytt lån stort kr. 11.500.000,- som skal benyttes til rørfornyning, og refinansiering av lån nr. 1211.45.5757

2023: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 12.09.2023, og akseptere tilbudet om kjøp av tomt g.nr. 1050 b.nr. 93, for kr. 65.000,-.

Annen informasjon:

Skjønnerød Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag 12.09.2023 kl. 18:00

Scandic Hotel (Storbyen)

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Tilbud om kjøp av tomt 1050-93.

28.08.2023

Skjønnerød Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.

Påmelding

Styret ber om at andelseierne gir beskjed om du/dere skal delta på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Gi beskjed på e-post: kenmelq@gmail.com eller mobil: 96963454

innen 6. september.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Tilbud om kjøp av tomt 1050-93.

Diskusjon og avgjøre ett tilbud om kjøp av tomt

Bakgrunnsinformasjon: Tomten vi har fått tilbud om å kjøpe er på 529 kvm. Den nåværende eieren, Jan Skauen fra Råde, har tilbudt Skjønnerød Borettslag å kjøpe tomten. I utgangspunktet ble prisen satt til kr 100.000,-. Etter diskusjoner og forhandlinger er eieren villig til å redusere prisen til kr 65.000,-. Jan Skauen ønsker at borettslaget tar over ansvaret for tomten og rydder opp.

Styret ser muligheten for at Skjønnerød Borettslag kan eie litt av sin egen tomt og vurdere å sette opp carport for to biler på dette området, og vi ber derfor beboerne om å samles for en avgjørelse.

Vi oppfordrer alle til å delta på denne ekstra ordinære generalforsamlingen for å ta en felles beslutning om denne muligheten. Dersom du ikke har anledning til å møte, vennligst gi beskjed eller send en fullmakt med en annen beboer som kan representere deg.

Saken krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2023 i Skjønnerød Borettslag.

Sted og dato: _____, ____ / ____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BORGEN NÆRSETER

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområde
- ☞ Trafikkområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 18.12.1980.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **April 1980**

Revidert: **02.09.1980**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretningen som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.
2. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.
3. Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.
4. Bygningens høyde må ikke overstige 5,0 meter for 1 etasjes bygg og 9,0 meter for 2 etasjes bygg over ferdig planert terreng. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

5. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus godkjennes av bygningsrådet.
6. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

12.09.23

Protokoll fra Skjønnerød Borettslag Ekstraordinær Generalforsamling

Dato: 12. september 2023
Tidspunkt: 18:00
Sted: Scandic Hotel, Storbyen

Tilstede:

1. Gerd Rustad 24A
2. Geir Andre Prangerød - 14C
3. Thomas Stigum - 4D
4. Gjermund Larsen - 14A
5. Kenneth Mellqvist - 6A
6. Malin Lorentzen - 6C
7. Tove Haslien - 20B
8. Jarle Jensen - 4C

1.1 Godkjenning av dagsorden:

Dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamlingen ble presentert og godkjent av alle tilstedeværende medlemmer.

1.2 Valg av møteleder:

Kenneth Mellqvist ble valgt som møteleder for generalforsamlingen.

1.3 Valg av referent:

Malin Lorentsen ble valgt som referent for generalforsamlingen.

1.4 Valg av to personer til å underskrive protokollen:

Tove Haslien og Thomas Stigum ble valgt til å signere protokollen etter møtets slutt.

T. H
M. L.

T. S.
K. M.

12.09.23

2. Tilbud om kjøp av tomt - Gnr 1050, Bnr 93:

Det ble lagt frem et tilbud om kjøp av tomten med gårdsnummer (Gnr) 1050 og bruksnummer (Bnr) 93. Tilbudet lød på en pris på kr 65.000,-.

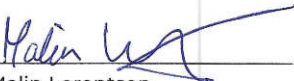
Etter en grundig diskusjon ble tilbudet enstemmig akseptert av generalforsamlingen. Totalt 11 stemmer var for utkjøpet av tomten, og det var ingen stemmer imot. Det ble også opplyst om 4 fullmakter gitt for å representere medlemmer som ikke kunne være til stede på generalforsamlingen. Disse fullmaktene tilhørte følgende medlemmer:

- Synnøve Pettersen, 18B
- Camilla Gorola Gulbrandsen, 4C
- Jean Marie Vianney Munyankindi, 4A
- Lillian Larsen 26A.

Møteleder Kenneth Mellqvist ble gitt fullmakt til å signere dokumentasjon knyttet til kjøpet av tomten på vegne av borettslaget.

Møtet ble avsluttet kl. 19:00.

Signert:



Malin Lorentsen
Referent
Leilighetsnummer: 6C



Kenneth Mellqvist
Møteleder
Leilighetsnummer: 6A



Thomas Stigum,
Leilighetsnummer: 4D



Tove Haslien,
Leilighetsnummer: 20B

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skjønnerød Borettslag tirsdag 25.04.2023 kl. 17:00 - SOBBL's lokaler i St.Mariesgate 112, Teknisk møterom.

Tilstede var:
Andelseiere: 10
Andre/medeiere: 2
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 11
Totalt møtte: 12
Fra SOBBL møtte: Kirsti Rydning

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Kirsti Rydning fra SOBBL ble valgt.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Kirsti Rydning fra SOBBL ble valgt.

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Mellqvist og Gjermund Larsen.

2. Regnskap og revisors beretning for 2022

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning tatt til etterretning.

3. Inkomne saker

3.1 Sak fra styret: Nedgraving av containere

I forbindelse med gravearbeid for rør, vurderer styret å grave ned containere for avfall. Dette er godkjent av kommunen, og kommunen ønsker at dette arbeidet skal utføres snarest.

Fordeler med nedgravde søppelcontainere:

Nedgravde containere tar mindre plass over bakken, gir ett ryddigere og mer estetisk

tiltalende utseende i borettslaget. Dette kan bidra til en mer attraktiv og organisert atmosfære for beboerne.

Lukt og skadedyrreduksjon: Siden avfallet er lagret under bakken, er det mindre sannsynlig at det tiltrekker seg skadedyr som rotter og måker. I tillegg bidrar nedgravde containere til å redusere luktproblemer sammenlignet med overflatebeholdere.

Kapasitet og tømmefrekvens: Nedgravde containere har større kapasitet enn overflatebeholdere, noe som vil redusere behovet for hyppig tømming. Dette vil redusere i lavere kostnader og redusert CO₂-utslipp fra avfallstransport.

Avfallssortering: Nedgravde containere vil lette avfallssortering, med separate kammer for ulike typer avfall som papir, plast og matavfall. Dette vil øke gjenvinningsraten og bidra til en mer miljøvennlig søppelhåndtering.

Sikkerhet: Nedgravde containere kan redusere riksikoen for brann, da avfallet lagres under bakken, og er mindre utsatt for potensielle brannkilder.

Mindre vedlikehold: Nedgravde containere krever mindre vedlikehold enn overflatebeholdere, ettersom de er mindre utsatt for vær og vind. Dette vil resultere i lavere vedlikeholdskostnader for borettslaget.

Styret ønsker ett vedtak på innkjøp og plassering av containere. Samtidig må styret få fullmakt til å innhente tilbud på kostnadene. Estimert prisoverslag 350 000,-

Det vil gi miljøgevinst, kostnadsbesparelser over tid og bidra til at borettslaget forskjønnes.

Vedtak:

Forslaget om nedgraving av containere ble vedtatt ved håndsopprekning hvor 10 stemte for.

3.2 Sak fra styret. Parsellhage.

Borettslaget ser på muligheten for å benytte fotballbanen til parsellhage og samlingsplass med grillmuligheter. Styret har sent ut nabovarsel , og er i gang med søknadsprosessen til kommunen.

Styret må få godkjenning til å jobbe videre med saken. Estimert kostnad 100 000,-

Vedtak:

Forslaget om å jobbe videre med parsellhagen ble vedtatt med håndsopprekning hvor 9 stemte for.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Vedtak:

Som fjoråret: Styremedlemmer kr. 17.000,-, styreleder kr. 57.000,- og kr. 1.000,- til varamedlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Synnøve Ystrøm Petersen er på valg.

Valgkomitèens innstilling: Gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag Synnøve Ystrøm Petersen.

.
.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Amanda Isaksen og Malin Beatrix Lorentsen er på valg.

Valgkomitèens innstilling: Gjenvalg.

Vedtak:

Jenny Alice Handelsby og Malin Beatrix Lorentsen ble valgt ved håndsopprekning.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Styret fungere som valgkomitè

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

5.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Forslag: To fra styret

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Mellqvist og Synnøve Ystrøm Petersen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet

Sarpsborg, 25.04.2023

Kirsti Rydning, møteleder (sign)
Kenneth Mellqvist, protokollvitne (sign)
Gjermund Larsen, protokollvitne (sign)



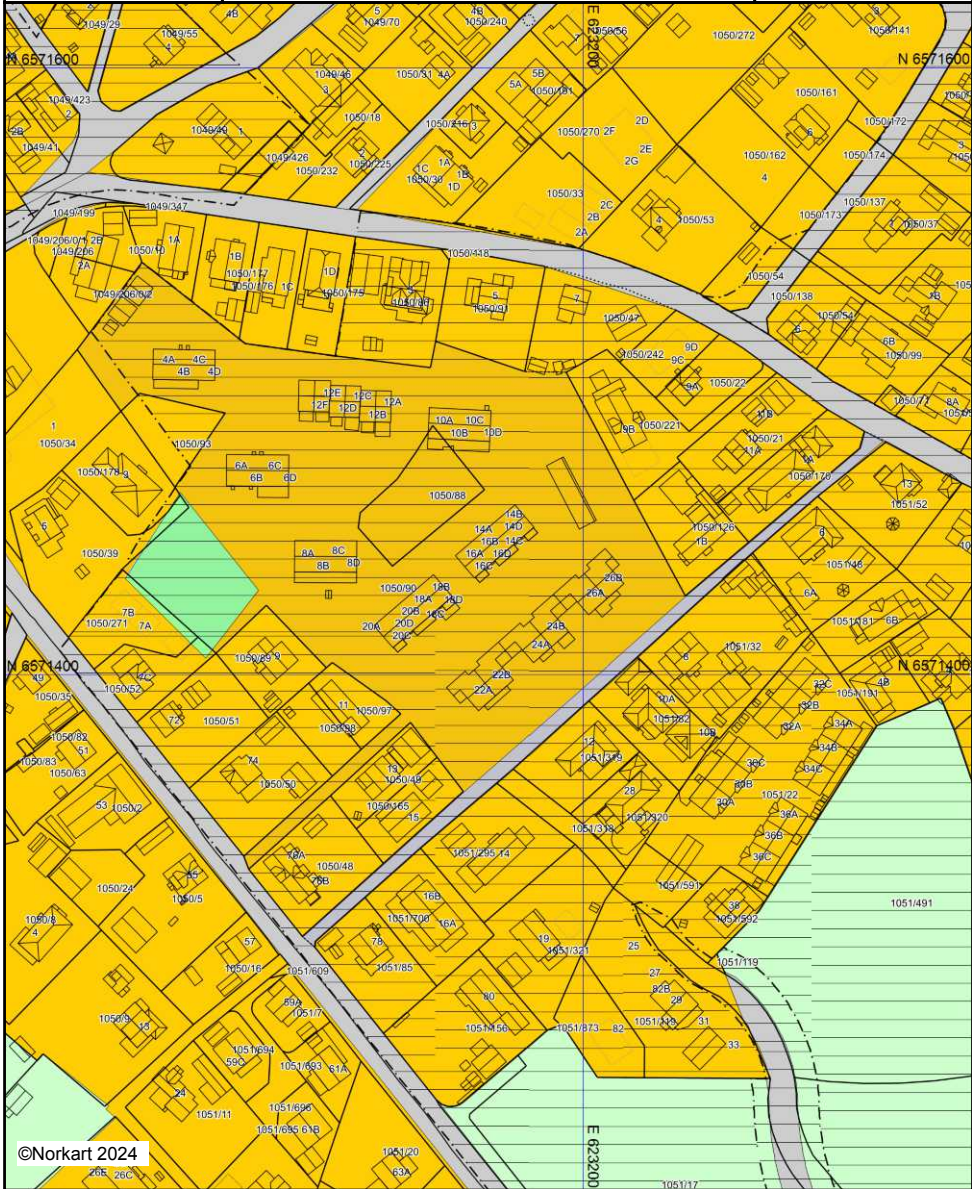
Sarsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1050/90
Adresse: Klevers vei 18C
Utskriftsdato: 11.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Veg - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Jernbane - nåværende

Eiendom	3105 1050/90		
Utskriftsdato	11.03.2024	Antall datasett	18

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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

4 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ REGULERINGSPLAN

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	11.03.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebasen.

Tegnforklaring

KpArealform&Område - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealform&Område - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealform&Område - Friområde	Friområde - Nåværende
KpArealform&Område - LNFR	LNFR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealform&Område - LNFR	LNFR - Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpArealform&Område - LNFR	Veg - Nåværende
KpDetaljeringsZone	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealform&Område
KpSamferdselslinje	Hovedveg - Nåværende

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

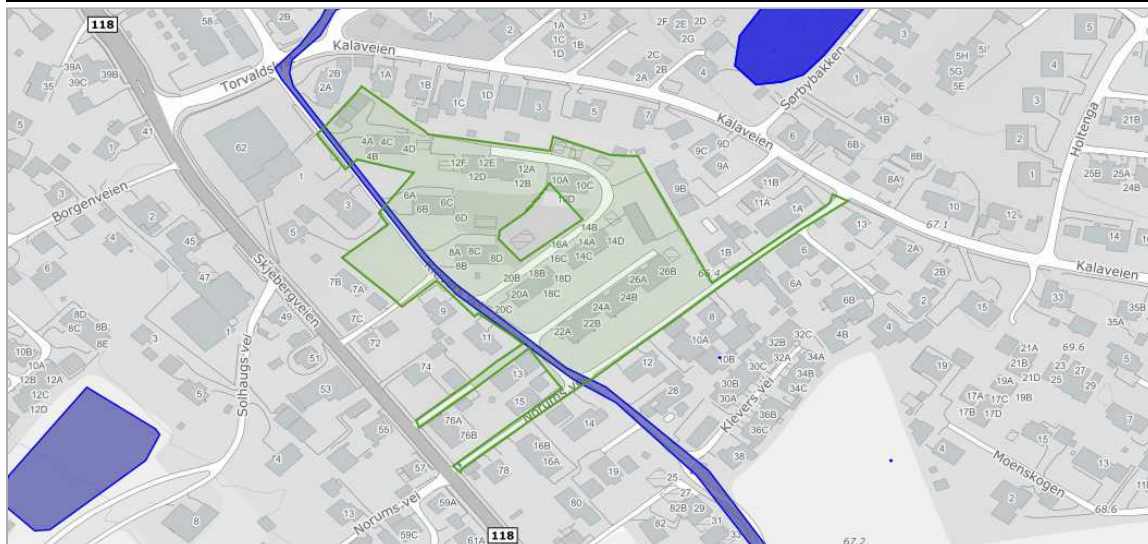
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(3040) Friområde	1

Detaljeringszone

Detaljeringszone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	26013

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringsoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.03.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringsone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
 Lokalitet
 Enkeltminner
 Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Pilegrimsleden Sarpsborg	-	175025-3	E-ARK	IKKE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/175025)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Pilegrimsleden	-	175025	IKKE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/175025)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

	Stor
	Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.03.2024
-------	-----------	---------	------------



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
26010	Borgen Nærsenter	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26010)
26013	Hauggård	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26013)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	3
Kjørbar g-/svei	(320) Gang-/sykkelvei	-	3
Gang-/sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-	2
Boliger -C	(110) Boliger	-	1
Boliger -A	(110) Boliger	-	1
Boliger -D	(110) Boliger	-	1
-	(110) Boliger	-	1
Boliger -B	(110) Boliger	-	1
Boliger -E	(110) Boliger	-	1
F Lekeplass	(430) Anlegg for lek	-	1
Boliger	(110) Boliger	-	1

Vedtekter

for Skjønnerød borettslag org nr. 948979624

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 03.05.04, **sist endret GF 11.04.2012.**
Nytt punkt 5-2 (1) (x) og endret punkt 5-4, vedtatt av generalforsamlingen den 19.04.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skjønnerød borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.
- (3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (nytt pkt Gf 2012)

5-1 Endringer

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhånds-samtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmpumper, leskjermer, lekestuer, redskapsboder, større lekeapparater m.v).
- (2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.
- (3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

5-2 Vilkår

- (1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
 - (i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(x) Lading av el.bil/ladbar hybrid, skal skje utendørs på borettslagets fellesareal, etter søknad til styret. Styret skal an vise hvor ladepunkt skal etableres, og gi retningslinjer i forbindelse med etablering av ladepunkt. Alle kostnader i forbindelse med etablering, vedlikehold og utskiftning av ladepunkt, bæres av tiltakshaver. Etter at tiltaket er utført, skal kopi av samordningserklæring/samsvarserklæring, oversendes styret. **(Vedtatt 2017)**

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 6 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3 Gjennomførte forandringer

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

5-4 Tillatelser - ladepunkt til el.bil/ladbar hybrid, terrasser og plattinger.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av **ladepunkt til el.bil/ladbar hybrid**, terrasser og plattinger på følgende tilleggsvilkår:
Se vedlagte tegninger for bestemte mål for terrasser og plattinger (fås av styret i borettslaget). **(Endret 2017)**

5-5 Register (først og fremst til bruk ved enkeltstående tillatelser – da bør også en avtale tinglyses)

Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.

Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret eller boligbyggelaget.

Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

6. UTEAREAL (nytt pkt gf 2012)

6-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

6-2 Midlertidig enerett (dersom mulig lages et kart eller lignende)

Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleiligheter har en midlertidig enerett til bruk av den del av borettslagets fellesareal som ligger utenfor boligens stueside og som i dag nyttes som rekkehusets hage.

6-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 5.

(4) Regler for beplantning m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

6-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider, som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

7. Vedlikehold

7-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseieren eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabiliter, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabiliter

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OL/ba

F E R D I G A T T E S T

Arbeidssted: Skjønnerød Borettslag, Kleversv. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19.

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Rekkehus/kjædehus

Byggherre: S.B.B.L. Skjønnerød Borettslag.

Byggeanmelder: N.B.B.L. Østfoldkontoret, Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.

Ansvarshavende: Entreprenørfirma Hol-Sta-Ny, Borge.

Arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, uten at særskilt tillatelsen er innhentet fra bygningsrådet.

Skjeberg, 9. juni 1970

kommuneingeniør



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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 juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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

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

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 ettetiden.
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: 194240119

Adresse: Klevers vei 18C, 1739 Borgenhaugen

Betegnelse: Gnr. 1050, Bnr. 90, andelsnr. 27 i Skjønnerød Borettslag, Sarpsborg 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)

Holmskau & Partners Tlf: 90570690 holmskau@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 26.03.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

