



aktiv.

Skjønhaugenga 1, 1860 TRØGSTAD

**Nyere og pen tildelingsbolig i
Skjønhaug sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 538 188,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 539 538,-
Felleskostn.: Kr 2 900,-
Selger: Finn Tore Bauthlers bo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2018
P-rom/BRA 49/51 kvm
Tomtstr.: 671 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 662, bnr. 191
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1113250147

Velkommen til Skjønhaugenga 1

Velkommen til Skjønhaugenga - Pulsbygget og Skoleenga borettslag.

Her presenterer vi en nyere flott tidelingsbolig i 3. etasje i Skoleenga borettslag på Skjønhaug. Det er heis i bygget. Boligen har en fin og solrik beliggenhet i rolige omgivelser, men samtidig sentralt på Skjønhaug.

Pulsbygget består av tidelingsboliger/omsorgsboliger og kommunale tjenester. Her er det gangavstand til alle sentrale funksjoner. Lave bokostnader.

Det finnes kriterier for tildeling av omsorgsboliger. Det er Indre Østfold kommune som foretar tildelingen. Søknadsskjema fås ved henvendelse til megler eller på visning.

Leiligheten inneholder fellesgang, gang, åpen løsning stue og kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Det er en pen og velholdt leilighet.

Velkommen!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	34
Nabolagsprofil	37
Andre vedlegg	40
Budskjema	64

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA 51kvm

P-rom 49kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

671 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning og opparbeidet fellesarealer og gangarealer.

Beliggenhet

Skoleenga borettslag ligger i Skjønhaugenga 1 på Skjønhaug i Trøgstad. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet. Skjønhaug har flere dagligvareforretninger, lokalbank, ungdomsskole, lege, tannlege, bibliotek, serveringssteder m.m.

Det er fine turmuligheter og lysløype som går ut i fra Skjønhaug. I tillegg ligger Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane i nærområde.

Det er mulighet for offentlig kommunikasjon med buss til Lillestrøm, Askim og Mysen.

Med bil fra Skjønhaug tar det ca. 5-6 min. til Båstad, 10 min. til Mysen, 15 min. til Askim, 35 min. til Ski, Töcksfors i Sverige ligger en drøy halvtimes kjøretur unna og Oslo ca. 1 time.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje i Skoleenga borettslag på Skjønhaug i Indre Østflod kommune. Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er buss til Askim, Mysen og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Geir Olstad

Byggemåte

Omsorgs-/tildelingsleilighet på totalt 51 m², med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 2018. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Balkong på ca 6,5 kvm. med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det støpt dekke som er belagt med fliser og rekkverket er i stål. Balkongen er takoverbygget, og det er montert stikkontakt og belysning på veggene.

Innhold

Leiligheten inneholder - entré med garderobe, stue/kjøkken med utgang til balkong, bad/vaskerom og soverom.

Den har en egen takoverbygget vestvendt balkong på ca 6,5 kvm.

Standard

Leiligheten er vanlig godt vedlikeholdt.

På gulvene er det parkett og fliser.

Veggene har malte gipsplater og fliser.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stue hvor det er plass til spisegruppe. Innredning fra Sigdal med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater med nedsenket kjøkkenvask i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som komfyrvakt, platetopp, liten oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er også lekkasjestopper og komfyrvakt.

BAD:

Badet har flislagte vegger og gulv. Servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speilskap og belysning. Dusj i hjørnet med glassdører og håndholdt dusjarmatur. Videre er det toalett og opplegg til vaskemaskin. Rommet ventileres via ventil tilkoblet balansert anlegg, og det varmes opp med elektriske varmekabler i gulvet.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass. Man kan søke om plass i carport, og man blir fakturert ekstra for denne. Carport følger ikke automatisk ved eierskifte.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87991186

Diverse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er felles varmtvannsordning (bergvarme) som forsyner leiligheten med varme til tappevann og vannbåren varme.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er felles varmtvannsordning (bergvarme) som forsyner leiligheten med varme til tappevann og vannbåren varme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 538 188

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 696 471

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 785 883

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik: kr 2900,- dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.
Eventuell leie av carport kr. 300 pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 900

Kommentar fellesgjeld

Det er pr. d.d. ingen fellesgjeld.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skoleenga Borettslag

Organisasjonsnummer

920723160

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Skoleenga borettslag består av 24 enheter.

Styreleder Øystein Haave (90935146)

Styrets e-post: skoleenga@borimail.no

Boligene er forbeholdt personer med behov for helse- og omsorgstjenester, og tildeles av

Indre Østfold kommune når dette tildelingskriteriet er oppfylt (se vedtekter og tildelingskriterier).

Salgsprisene på boligene ved videresalg reguleres iht. konsumprisindeksen med basis pr 1/6-2018, som er det året borettslaget ble ferdigstilt.

Borettslaget er tilknyttet PULS bygget, som er kommunens servicebygg med fasiliteter som møterom, kontorer, treningsrom mm.

Fjernvarmeanlegget ligger i PULS bygget.

Garsje/parkering opphører ved skifte av hjemmelshaver/beboer/flytting

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Tildelingsbolig forbeholdt personer med behov for helse- og omsorgstjenester, og tildeles av Indre Østfold kommune.

Søknadskjema fås ved henvendelse til megler eller på visning.

Søknadene skal leveres til megler som sender inn samtige mottatte søknader til kommunen for vurdering og tildeling når søknadsfristen er utløpt.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

Kun fysiske personer kan eie andelen.

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier.

Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, 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 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.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold ikke godkjent, må søkes om. Styret kan likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 662, bruksnummer 191 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 10 i Skoleenga Borettslag med orgnr. 920723160

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen, kun omdirigering av kommunenummer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.09.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål offentlig eller privat tjenesteyting.

Reguleringsplan Id 012220140005, Detaljregulering Tjenesteyting på del av Skolejordet. Vedtatt 10.02.2015 med formål offentlig eller privat tjenesteyting.

Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 for perioden 2024-2035. Formål Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende.
Hensynsone H120_1: Område for grunnvannforsyning.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål.

Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Det vil ikke bli godkjent søknad om utleie, da dette er tildeling.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Leiligheten kan overtas så snart den er tildelt kjøper.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 538 188 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 539 538 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 547 438 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 550 238 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjo

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistås av

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

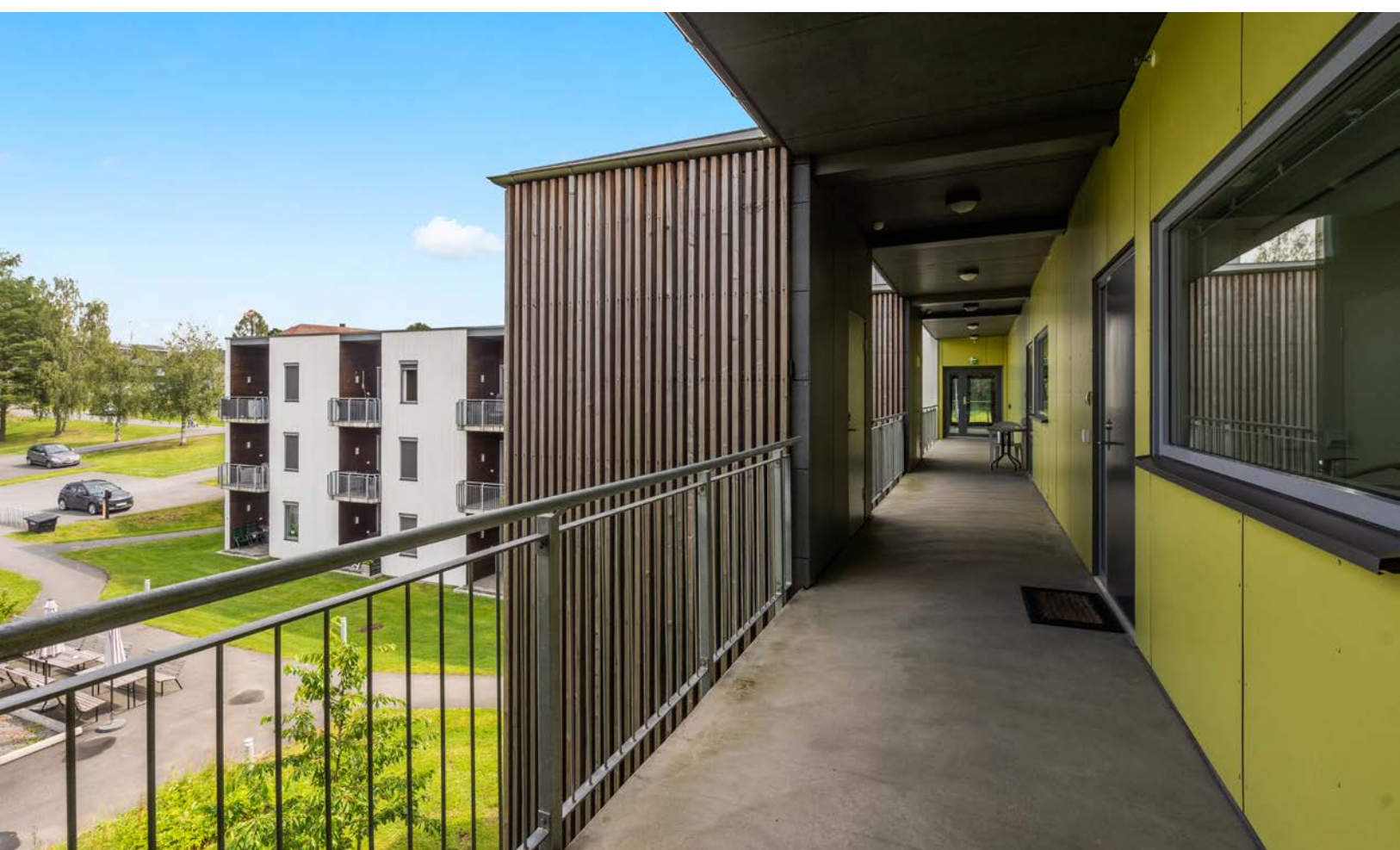
Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

29.07.2025









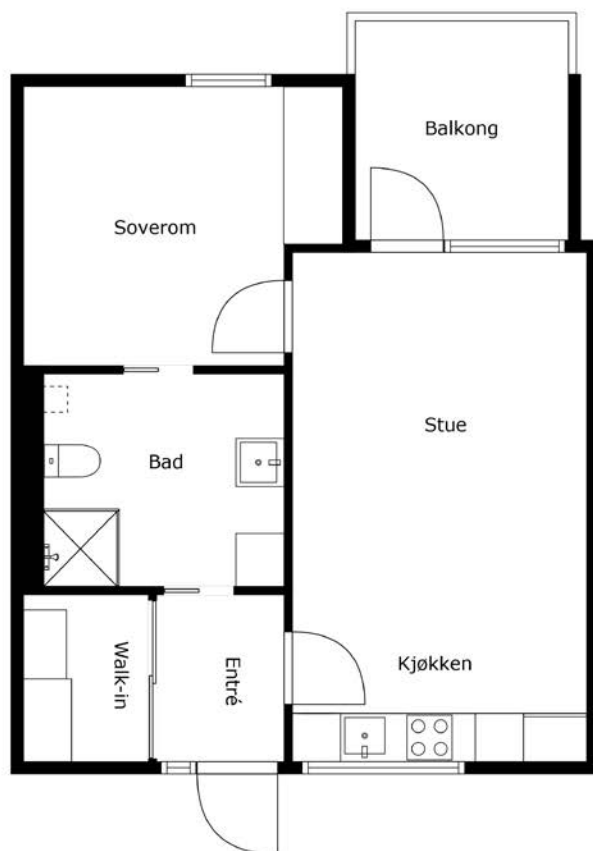


FOTO
etetera

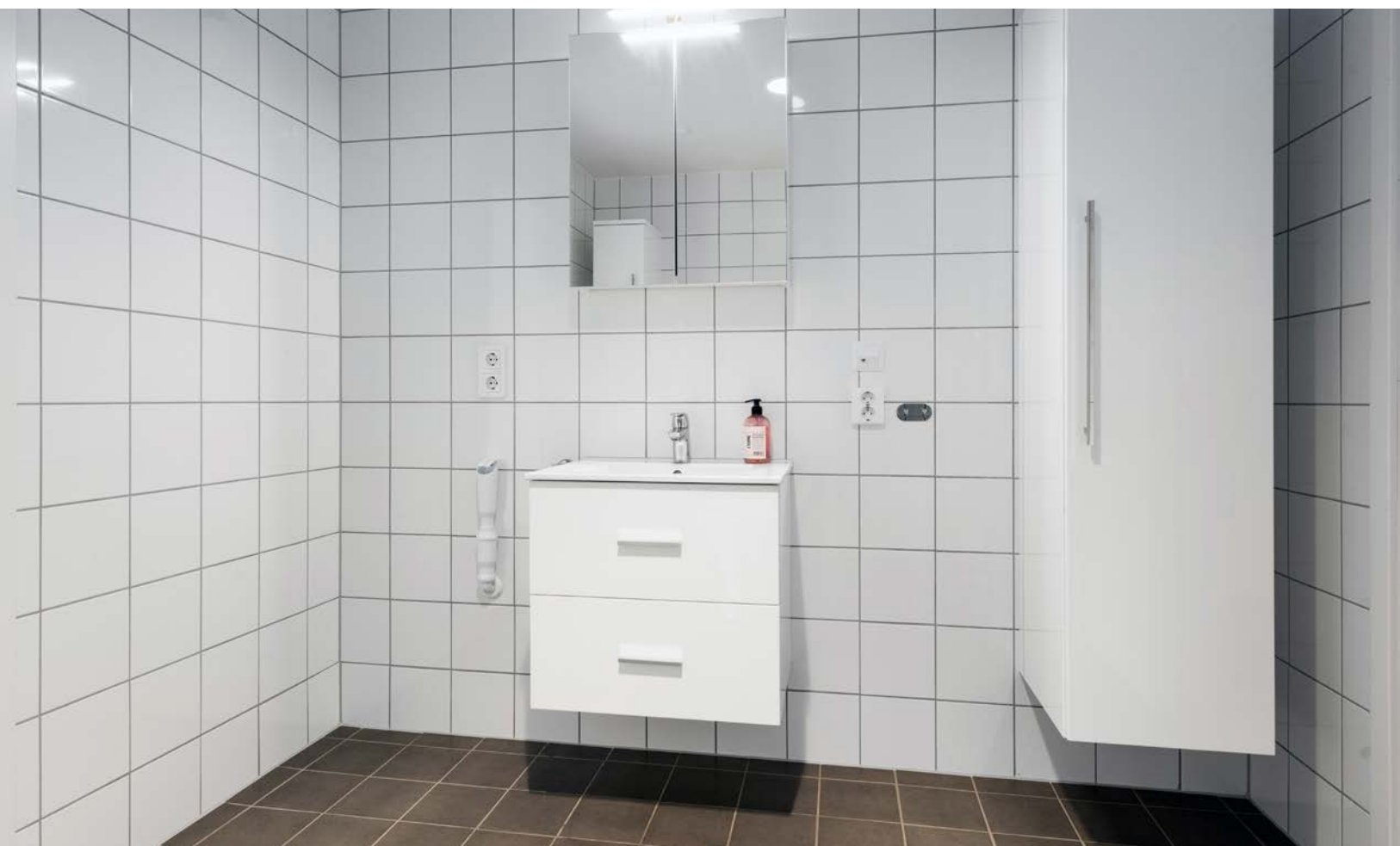
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg



PRISBEREGNING

av leiligheter i borettslag med klausul om fastsettelse av høyeste lovlige pris

BORI BBL
Lærdalgata 16, Lillestrøm
Pb 323, 2001 Lillestrøm
Bankgiro: 6201 05 68418
Org nr. 989987011 MVA
Tlf: 63 89 02 00
E-post: firmapost@bori.no
bori.no

Leilighet: nr. 302.....

Andel nr. 10 Borettslag: Skoleenga

Andelseier: Finn Tore Bauthler.....

Adresse: Skjønhaugenga 1, nr.10, 1860 Mysen,.....

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag):	kr	1.200.000,-
Justering av opprinnelig innskudd:		
Økning etter konsumprisindeks av kr 1.200.000,-	”	309 642,-
Andel av betalte avdrag	”	0,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 03.07.25	”	<u>28.546,-</u>
Sum	kr	<u>1.538.188,-</u>
Takstmanns utregning av:		
+ verdiøkning/påkostning	kr	.-
- verdireduksjon/noe slitasje	kr	,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1.538.188,-</u>

Tilleggsopplysninger:

Mysen den 03.07.2025
For BORI BBL avd. Mysen

Geir Olstad



Autorisert
Regnskapsfører



BORI BBL
Tlf: 63890200, forvaltning@bori.no,
Postboks 323,
2001 Norway

Generert 02.07.25

Boligopplysninger

Andel	10	Bolignr	H0302
Boligselskap	5082 Skoleenga Borettslag	Etasje	3.etg
Adresse	SKJØNHAUGENGA 1, 1860 TRØGSTAD	Oppr.ant.rom	0
Areal		Bygningstype	
Eier(e)	Finn Tore Bauthler		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12
Carport	300	300	300	300	300	300
Felleskostnader	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900
Total	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200

Andel fellesgjeld for Andel

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 5082 Skoleenga Borettslag (orgnr. 920723160)
Antall enheter 24
Styrets e-post oystein.haave@io.kommune.no
Styreleder Øystein Haave (Tlf: 90935146)
Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 87991186)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 662/191
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 1 221,00
Formue	kr 32 329,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

- Boligene er forbeholdt personer med behov for helse- og omsorgstjenester, og tildeles av Trøgstad kommune når dette tildelingskriteriet er oppfylt (se vedtekter og tildelingskriterier). Fra 1/1-2020 har Indre Østfold kommune tildelingsretten - Salgsprisene på boligene ved videresalg reguleres iht. konsumprisindeksen med basis pr 1/6-2018, som er det året borettslaget ble ferdigstilt. - Borettslaget er tilknyttet PULS bygget, som er kommunens servicebygg med fasiliteter som kafé, møterom, kontorer, treningsrom mm. - Fjernvarmeanlegget ligger i PULS bygget. Kommunen har pt. ikke avregnet borettslaget for forbuk.
 - Garsje/parkering opphører ved skifte av hjemmelshaver/beboer/flytting. Styreleder melder til forvalter, når noen skal faktureres for garasje.
- Se vedtektene med vedlegg

Note 10 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	28 800 000	28 800 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 800 000	28 800 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	28 800 000	28 800 000

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	685 115	668 090
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	90 790	17 025
B. Årets endring i disponible midler	90 790	17 025
C. Disponible midler 31.12	775 905	685 115
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	833 390	767 265
- Kortsiktig gjeld	57 485	82 150
= Disponible midler 31.12	775 905	685 115

SKOLENGA BORETTSLAG

Skoleenga

Indeksbergrning leilighet		10	30.06	Opprinnelig fellesgjeld; sum		kr	-	02.07.2025
Indeks juni 2018	108.5	108.9						
Indeks juli 2018	109.3							
Indeks								
Indeks								
Indeks								
Indeks								
Indeks								
Indeks								
Indeks								
Indeks	137	jul.25						
Midlere indeks 1				kr	-	02.07.2025		
Midlere indeks 2				kr	-			
Midlere indeks 3								
Midlere indeks 4								
Økning for nedbet. avdrag		1						
Økning for nedbet. avdrag		2						
Økning for nedbet. avdrag		3						
Økning for nedbet. avdrag		4						
Økning for innskudd	1.26							

Innskudd opprinnelig		kr	1 200 000
Indeksbergrnet innskudd		kr	309 642
Fellesgjeld opprinnelig			kr
Fellesgjeld nå			kr
Nedbetalt avdrag	31.08.2023		kr
Indeksbergrnet avdrag		kr	-
Disponible midler/annen formue		kr	28 546
Salgssum			
Takstmanns utgrning av:			
+ verdikning/påkostning			kr
- verdireduksjon/siltasje			kr
Til sammen		kr	-
Salgssum pr. 02.07.2025		kr	1 538 188

1 200 000,00
309 642,00
28 546,00
1 538 188,00

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for juni 2025. Tall for juli kommer ca. 10. august.

Skriv inn beløp

108,9

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

2018

Velg måned

Juli

Beregn prisendring til

Til år (åååå)

2025

Velg måned

Mai

Se prisendring

137,00 kr

Prisstigningen er på

25,8 %

Beløp juli 2018

108,90 kr

Beløp mai 2025

137,00 kr

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250147	
Selger 1 navn	
Lene Merethe Bauthler Finstad	
Gateadresse	
Skjønhaugenga 1	
Poststed	Postnr
TRØGSTAD	1860
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Finn Tore Bauthler
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Lene Finstad
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1113250147

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Finstad	f7389673af21541aab3c618 aee7708b935d105d4	02.07.2025 17:05:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250147

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Skjønhaugenga 1 - Nabolaget Skjønhaug/Gopperud - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skoleveien	3 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.3 km	
Slitu stasjon	10 min
Linje R22	
10.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Skjønhaug skole (1-7 kl.)	15 min
240 elever, 14 klasser	
1.2 km	
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
185 elever, 8 klasser	
0.9 km	
Mysen videregående skole	13 min
800 elever, 50 klasser	
10.9 km	
Askim videregående skole	17 min
850 elever, 47 klasser	
15.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Pulsbygget Indre Østfold Kommune	1 min
Liveien 2 Trøgstad Indre Østfold	4 min

«Stille og rolig, med sydvendte tomter. Hyggelige naboer i alle aldre. Mange småbarnsfamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

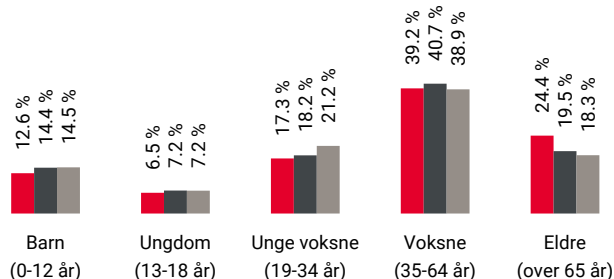
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjønhaug/Gopperud	1 970	1 001
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirkestallen barnehage (0-5 år)	8 min
38 barn	
0.7 km	
Skjønhaug barnehage (1-5 år)	14 min
80 barn	
1.1 km	
Båstad barnehage (1-5 år)	6 min
82 barn	
6.6 km	

Dagligvare

Rema 1000 Trøgstad	5 min
Bunnpris Trøgstad	6 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Skjønhaug skole 3 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

⚽ Åssiden balløke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚴 Sporty Fitness 6 min 🚶

Boligmasse



63% enebolig
9% rekkehus
13% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Morenen Kjøpesenter

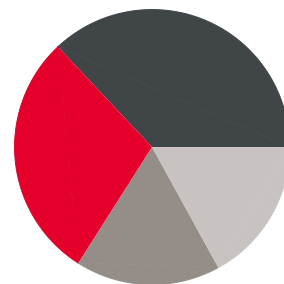
9 min 🚗



Apotek 1 Trøgstad

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



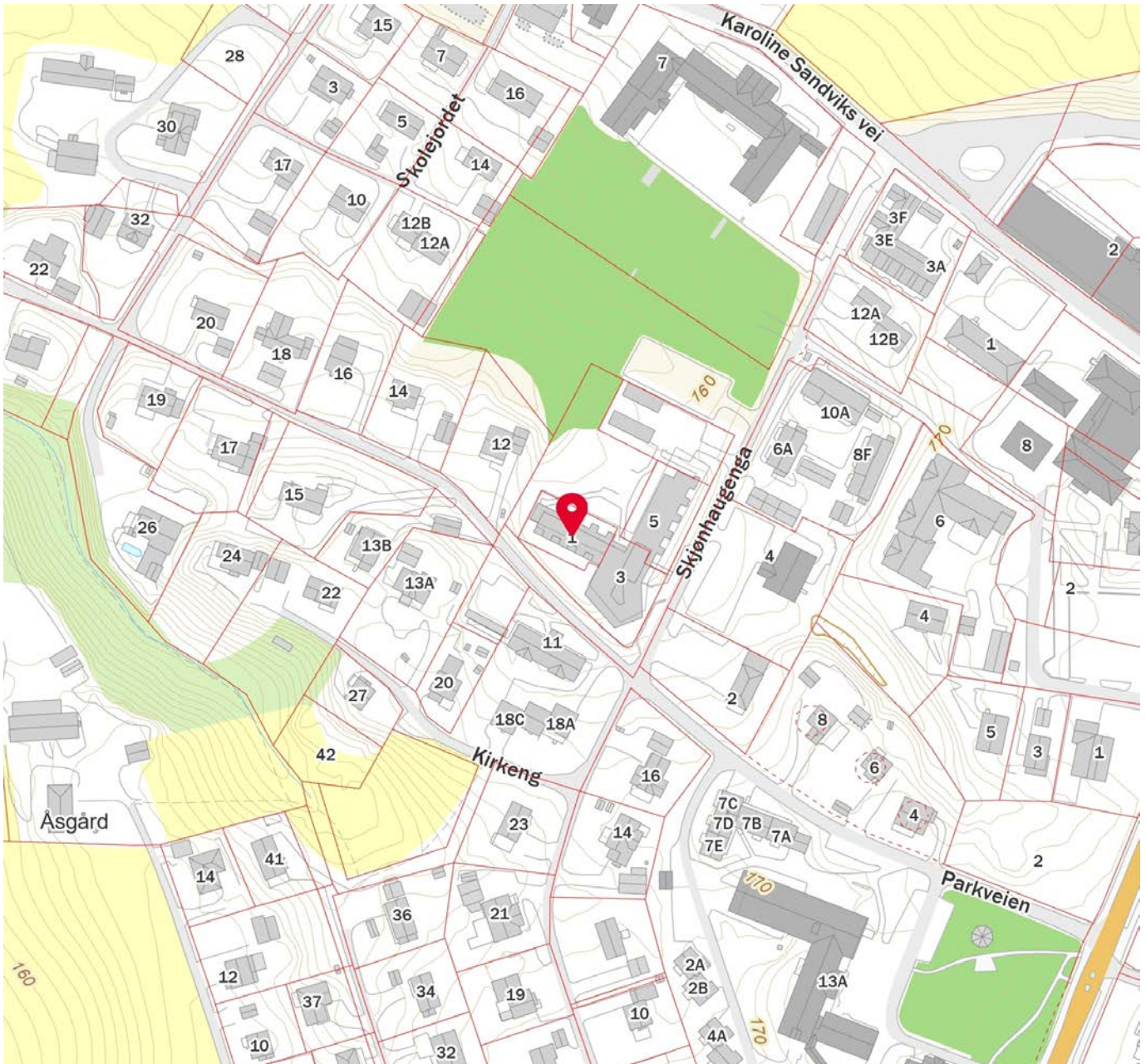
0%

49%

Skjønhaug/Gopperud
Indre Østfold kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Trøgstad kommune

Koda Arkitekter As
Sagaveien 3
1430 ÅS

Deres ref.:

Vår ref.:
15/601 - 66 / CEB

Dato:
24.09.2018

Gbnr 62/189 - Skjønhaugenga 1,3,5 - Ferdigattest - Oppføring av omsorgsboliger, base for hjemmebaserte tjenester og dagaktivitetssenter

Tiltak : Oppføring av omsorgsboliger, base for hjemmebaserte tjenester og dagaktivitetssenter
Byggested: Gbnr : 62 / 189 Skjønhaugenga 1,3,5
Tiltakshaver: Trøgstad kommune
Ansvarlig søker: KODA arkitekter as

Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse er gitt 24.02.2017.

Det vises til søknad om ferdigattest for oppføring av omsorgsboliger, base for hjemmebaserte tjenester og dagaktivitetssenter mottatt 10.09.2018.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Trøgstad kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Kirkeveien 17
1860 Trøgstad

Telefon
+47 68 16 00
Telefaks
+47 68 16 10

E-post:
postmottak@trogstad.kommune.no
Internett:
www.trogstad.kommune.no

Bankkont.:
1140.07.00739
Org.nr.:
964 947 260

Hilsen
Cecilie Desiré Bergsholm
saksbehandler byggesak og spredt avløp
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Trøgstad kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Trøgstad kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Trøgstad kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri retts hjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Østfold eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for saks kostnader.

Kopi til:
Trøgstad kommune

Mottakere:
Koda Arkitekter As



Eiendomskart for eiendom 3118 - 662/191//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjälpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjälpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjälpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjälpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	671,30 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6613690,442500001 Øst 630308,1070000001

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6613693,326	630327,358	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,31	
2	6613677,648	630321,322	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,80	
3	6613679,183	630317,335	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27	
4	6613675,593	630315,953	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
5	6613686,024	630288,856	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,04	
6	6613705,292	630296,273	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,65	

VEDTEKTER FOR SKOLEENGA BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 21.02.2018

Endret og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 02.10.2018 og endret og vedtatt på generalforsamling 14.05.2019 og 15.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skoleenga 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. Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Boligene er forbeholdt personer med behov for helse- og omsorgstjenester, og tildeles av Indre Østfold kommune når dette tildelingskriteriet er oppfylt. Se vedlegg.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Tildelingskriteriet etter §1-1 annet avsnitt må være oppfylt.

(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) 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) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 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. §2-1 (2) må være oppfylt. Det anbefales å ta kontakt med boligkontoret i Indre Østfold kommune ved salg.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 2 i vedtektene.

(3) Nekter 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.

(6) Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser.

Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.
- b) Annen vesentlig verdiheving (påkostninger) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd/salgssprisene på boligene ved omsetning/videresalg reguleres iht. konsumprisindeksen med basis pr 30/6-2018, som er det året borettslaget ble ferdigstilt.

3. Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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 styret samtykke i at brukeren av boligen holder 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. Tildelingskriteriet etter §1-1 annet avsnitt må være oppfylt.

(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
- Tildelingskriteriet etter §1-1 annet avsnitt er oppfylt.
- 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. Tildelingskriteriet etter §1-1 annet avsnitt må være oppfylt.

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

5. Vedlikehold

5-1 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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, 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 innvendige avløpsledninger 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, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i

bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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 forsinkelsesrenteloven.

7-2 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer 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.

8-2 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.

8-3 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 eller tenkt 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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.

(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).

9-4 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

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



KRITERIER FOR TILDELING AV OMSORGSBOLIG I TRØGSTAD KOMMUNE

Lovhjemmel:

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m.

§ 3-7. Boliger for vanskeligstilte

Kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.

Målgruppe:

Eldre og/eller personer med nedsatt psykisk og/eller fysisk funksjonsevne som:

- på grunn av alder eller nedsatt funksjonsevne ikke kan bo i egen bolig, selv med utbedring og tilrettelegging av hjemmeforholdene.
- er uten egnet bolig, og/eller er uten mulighet til å skaffe seg alternativ bolig selv når andre løsninger er forsøkt.
- mottar tjenester etter Helse- og omsorgstjenesteloven

Kriterier:

1. Søker skal ha minst 2 års sammenhengende botid i kommunen forut for søknadstidspunktet
2. Det må foreligge en skriftlig helse- og sosialfaglig kartlegging som ikke er eldre enn 3 mnd. (IPLOS).

Saksforberedelse/vedtak:

Vedtak fattes av forvaltningsteamet. I særskilte tilfeller kan det dispenseres fra disse kriteriene. Slike saker forberedes i forvaltningsteamet og behandles i HESOS-nettverket.

Klage:

Fristen for å klage er tre uker etter at vedtaket er mottatt.

I klagen må det oppgis hva som ønskes endret og dette må begrunnes. Kommunen kan gi veiledning ved behov.

Klagen sendes til den instansen som fattet vedtaket. De vil vurdere om det er grunn til å gjøre endringer. Dersom vedtaket ikke blir endret, sendes klagen videre til kommunens egen klageinstans (Formannskapet).

Resultatregnskap 2024

Skoleenga Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	802 200	691 650	802 800	846 000
Sum driftsinntekter		802 200	691 650	802 800	846 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	43 358	36 512	42 512	43 358
Konsulenttjenester	3	75 683	69 775	76 980	80 390
Rep og vedlikehold	4	57 213	35 932	85 000	89 000
Forsikringer		51 064	44 772	50 000	56 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		296 593	260 931	290 000	315 999
Kabel-TV og telefoni		119 508	113 753	128 000	125 000
Driftskostnader	5	89 420	109 981	100 000	105 000
Andre driftskostnader	6	7 881	7 630	10 400	10 400
Sum driftskostnader		740 721	679 285	782 892	825 147
Driftsresultat før finansposter		61 479	12 365	19 908	20 853
Finansielle poster					
Finansinntekt		29 311	4 840	0	0
Finanskostnad		0	180	0	0
Sum finansposter		29 311	4 660	0	0
Årsresultat		90 790	17 025	19 908	20 853
Overført til annen egenkapital	9	90 790	17 025	0	0
Sum disponering		90 790	17 025	0	0

Balanse 31.12.2024

Skoleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	120 000	120 000
Annen egenkapital	9	655 905	565 115
Sum egenkapital		775 905	685 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	10, 11	28 800 000	28 800 000
Sum langsiktig gjeld		28 800 000	28 800 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 485	79 800
Annen kortsiktig gjeld		0	2 350
Sum kortsiktig gjeld		57 485	82 150
Sum gjeld		28 857 485	28 882 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 633 390	29 567 265

Skoleenga Borettslag

Øystein Haave
Styrets leder

Liv Berit Storeide
Styremedlem

Patric Øien
Styremedlem

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 03.07.25
Vår ref.: 5082 / 10
Meglern ref.:
1113250147

Boligopplysninger

Andel	10	Bolignr	H0302
Boligselskap	5082 Skoleenga Borettslag	Etasje	3.etg
Adresse	SKJØNHAUGENGA 1, 1860 TRØGSTAD	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Finn Tore Bauthlers bo	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 03.07.25: kr 9 450,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12
Carport	300	300	300	300	300	300
Felleskostnader	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900
Total	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200

Andel fellesgjeld for Andel

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5082 Skoleenga Borettslag (orgnr. 920723160)
Antall enheter	24
Styrets e-post	oystein.haave@io.kommune.no
Styreleder	Øystein Haave (90935146)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 87991186)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	662/191
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 1 221,00
Formue	kr 32 329,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

- Boligene er forbeholdt personer med behov for helse- og omsorgstjenester, og tildeles av Trøgstad kommune når dette tildelingskriteriet er oppfylt (se vedtekter og tildelingskriterier). Fra 1/1-2020 har Indre Østfold kommune tildelingsretten - Salgsprisene på boligene ved videresalg reguleres iht. konsumprisindeksen med basis pr 1/6-2018, som er det året borettslaget ble ferdigstilt. - Borettslaget er tilknyttet PULS bygget, som er kommunens servicebygg med fasiliteter som kafé, møterom, kontorer, treningsrom mm. - Fjernvarmeanlegget ligger i PULS bygget. Kommunen har pt. ikke avregnet borettslaget for forbuk.

- Garsje/parkering opphører ved skifte av hjemmelshaver/beboer/flytting. Styreleder melder til forvalter, når noen skal faktureres for garasje.

Se vedtektene med vedlegg

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Parkeringsplass
-  Annettrafikkområde (på land)
-  Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

-  Tjenesteyting
-  Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr
-  Vegetasjonsskjerm

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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 eiendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skjønhaugenga 1
1860 TRØGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer

Oppdragsnummer:

Telefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre