

aktiv.



Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD

**Lekker halvpart av tomannsbolig
fra 2022 med 4 soverom, 2 stuer, 2
bad- Carport- Gangavstand til
barnehage, skole og tog**



Eiendomsmegler

Elin Westerby

Mobil 994 24 669

E-post elin.westerby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 140,-
Total ink omk.: Kr 6 100 140,-
Felleskostn.: Kr 2 620,-
Selger: Nina Janjeera Høidalen
Lars Abild

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 210/210 kvm
Tomtstr.: 20 585 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 832, bnr. 53
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1102260072

Velkommen til Skomakerveien 7!

Moderne bolig fra 2022 over 3 plan, boligen ligger fint til i nyere boligfelt på Knapstad.

Boligen består av:

Underetasje: Entré, bad, bod, trimrom, teknisk rom.

1. Etasje: Stue/kjøkken, soverom

2. Etasje: Garderobe, 3 soverom, stue, bad

Integrert carport med elbillader og oppstillingsplass i innkjørsel.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 25 kvm med gode solforhold og direkte adkomst til hageområdet. Koselig plattform også ved inngangspartiet.

Beliggenheten er meget barnevennlig med ca. 700 meter gangavstand til skole og barnehage. Det er stor lekeplass like utenfor boligens tiliggende hageområde. Togstasjon ligger ca. 900 meter unna med ypperlig pendleravstand til Oslo og omegn.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	208
Budskjema	217

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 kvm

BRA totalt: 210 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 54 kvm: Bod, trimrom, teknisk rom, entré, bad

1. etasje

BRA-i: 78 kvm: Stue/kjøkken, soverom

2. etasje

BRA-i: 78 kvm: Garderobe, 3 soverom, stue, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt

Tomtetype

Eiet, fellestomt

Tomtestørrelse

20 585 kvm

Tomtebeskrivelse

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til markterrasser og annet uteareal naturlig tilhørende seksjonen. Vedlagt situasjonskart der eksklusiv bruksrett er markert.

Beliggenhet

Beliggenheten er meget barnevennlig i nyere boligfelt på Knapstad. Fra eiendommen er det ca. 700 meter gangavstand til skole og barnehage. Togstasjon ligger ca. 900 meter unna med ypperlig pendlermuligheter til Oslo og omegn. Knapstad sentrum har matbutikk, frisør, apotek, legekantor, tannlege mm.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftet ble besiktiget fra luken da det ikke er gangbart gulv på loftet.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 25m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering: Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år).

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold: Terrengtet heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

- Bad 2. Etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid. Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

- Bad underetasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid. Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

Overnevnte er kun utdrag fra vedlagt tilstandsrapport, dokumentet må leses i sin helhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

Tekniske installasjoner

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja
Lampe i trappen får ikke lys. Vi sjekket lampen et annet sted i huset og den fungerte da. Årsaken til denne mangelen er uviss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja. Husene må beises snart. Dette er noe det snakkes om å gjøre felles og det vil ikke være behov for ny beis på lang tid etter dette.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Grimsrud

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltering av carport, innkjørsel og inngangsparti.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bygget selv en platting og levegg ved inngangen til huset.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Plantet hekk rundt hagen selv.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

Innhold

Underetasje: Bod, trimrom, teknisk rom, entré, bad

1. Etasje: Stue/kjøkken, soverom

2. Etasje: Garderobe, 3 soverom, stue, bad

Standard

Generelt

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Stuer

1.etasjen har en åpen og luftig løsning med plass for både sofamøblement og stort spisebord. Vedovn for varme og hygge, samt varmepumpe. Rommet har utgang til terrasse.

Loftstue for ekstra spillerom, rommet har gode vindusflater og installert varmepumpe.

Kjøkken

Velutstyrt kjøkkeninnredning med glatte fronter i delikat fargetone, og laminert benkeplate med helstøpt servant med kum. Innredningen består i hovedsak av skuffer. Stor kjøkkenøy gir ekstra god benkeplass og sitteplasser. Integreerte hvitevarer: Kjøleskap, oppvaskmaskin, installert mikro, komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

Bad/vaskerom 2.etasje

Lekkert, flislagt bad med gulvvarme og malt himling. Badet er utstyrt med: Servant med baderomsinnredning med skuffer og 2 høyskap, dusjhjørne, badekar, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

Det er avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Bad i underetasje

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling. Rommet har varmekabler.

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og vegghengt klosett. Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Soverom

1 soverom i 1.etasje, 3 av soverommene ligger i 2.etasje. Hovedsoverommet er tilknyttet praktisk walk-in.

Uteareal

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 25 kvm med direkte adkomst til hageareal. Koselig platting ved inngangspartiet.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I stuene er det montert luft til luft varmepumpe.

Sikringsskapet er oppført i trimrommet med automatsikringer og kursfortegnelse.

Strømmåler er montert opp på utsiden

Innbo og løsøre

Følgende presisees at ikke medfølger:

- Skyvedørsgarderobe i entrè med innredning.
- 2 vegghyller i stue 1.etasje
- Bokhylle 2.etasje

Lampe i trappeløp medfølger.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Integrert carport med elbillader, samt oppstillingsplass i innkjørselen. Det følger av vedtektene at hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser tilknyttet seksjonen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP4061744

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe i stue 1.etasje og loftstue, vedovn i stue 1.etasje. Balansert ventilasjon for godt inn klima.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk for 2025 var ca. 15 000 kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 950 000

Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

150 140 (Omkostninger totalt)

167 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 100 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 117 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 119 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 630 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 730 220 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 920 881 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

Eierbrøk

1/30

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt med kr 519 for tv/bredbånd, kr 2 101 dekker øvrig felleskostnader som blant annet forsikring, vedlikehold fellesarealer, styrehonorar, forr.førsel mm.

Det kan inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 620,-

Andel fellesformue

Kr 52 296,-

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stasjonsenga Øvre

Organisasjonsnummer

928634043

Om sameiet

Sameiet består av boligseksjoner på eiendommen gnr. 832, bnr. 53 i Indre Østfold kommune.

Sameiet Stasjonsenga Øvre ble oppført i 2022 og består av 30 boligseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Styrets arbeid som nevnes i inkalling til årsmøtet:

- Styret har siden forrige årsmøte avholdt 5 styremøter.
- Det ble avholdt en felles dugnad med grilling, der vi sammen fikk ordnet og pyntet opp litt rundt lekeplassen m.m. Det ble i forkant foretatt feiing av gata.
- Grillhytta har blitt satt i stand med benker og bord, og kan bookes av beboerne i Bonabo.
- Det ble kjøpt inn en robotgressklipper i henhold til tidligere vedtak som klipper gresset rundt lekeplassen og grillhytta.
- Styret har hatt kontakt med kommunen og utarbeidet avklaringer rundt bygging av garasjer, boder, pergola m.m.
- Strøkkasse som skal plasseres ved postkassene ble kjøpt inn i høst, men er ikke fylt med strøsand enda.
- Vedlikeholdsplan for sameiet ble utarbeidet i samråd med USBL/takstmann.

- Styret har hatt fokus på HMS gjennom hele perioden, og kommet med noen "tips" til beboere gjennom infobrev og har gjennomført kontroll av lekeplass etter angitte intervaller.
- Det er i 2025 sendt ut 4 nyhetsbrev per epost, og som oppslag på Bonabo.
- Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2026

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Beising av hus i henhold til vedlikeholdsplan er oppe til diskusjon på årsmøte 14.04.2026:

5.1 Beising av hus i henhold til vedlikeholdsplan

Vedtak:

Takstmann som har lest all FDV-dokumentsasjon og utført kontroll av bygningsmassen i

forbindelse med utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen anbefalte og beise alle hus i løpet av

2026. Styret spurte om dette var en absolutt tidsfrist eller om det var tilrådelig og utsette

dette noe, med tanke på økonomien til sameiet. Han mente da at det skulle gå bra å utsette det et år, og 2027 ble derfor valgt i vedlikeholdsplanen.

I FDV-dokumentasjonen står det riktignok at kledningen kan holde ubehandlet i veldig mange år, og takstmann er enig i dette, dog etter inspeksjon stipulert til ca halvparten av

dokumentsjonens angitte tidsramme. Velger man denne løsningen må kledningen byttes

når den er utslitt, og det går ikke ann "reparere" dette ved å beise om 10-15 år, bytte kledningen er en svært kostbar affære.

Han var også tydelig på at om man velger å ikke vedlikeholde kledningen vil den få en grålig "gammel låvelook" og forringe verdien på boligene vesentlig med tanke på at kledningen da må byttes etterhvert.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Forslag 1 og 2 ble begge enstemmig nedstemt.

5.2 Økonomien til sameiet i forhold til beising

Sameiet har ikke økonomi til å dekke beisingen i sin helhet, styret håper at man skal klare

å dekke inntil 50%.

Dette er også normal praksis, det planlegges ikke for at oppsparte midler av felleskostnadene skal dekke mer enn 50% av fremtidige vedlikeholdsbehov i sameiet. Dette for at det skal være en rettferdig fordeling av kostnader mellom dagens eiere og fremtidige eiere, jmf normal bruksslitasje og verdiøkningen ved gjennomføringen av tiltak.

I tillegg til forslagene til vedtak under finnes det mulighet for låneopptak for sameier,

men

i og med at dette vil være lån uten sikkerhet blir det svært høy rente å således kostbart, det er derfor ikke satt opp som et forslag. Da anbefales heller en løsning der hver enkelt

eier refinansiere sitt boliglån i forbindelse med en kapitalinnkalling.

I og med at beisingen uansett er noe frem i tid er det ikke innhentet tilbud på jobben, men benyttet takstmannens estimater ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Estimatene

antyder en snittkostnad per seksjon på ca 125000,- for vask og 2 strøk med beis.

Prisene

vil differensiere noe i forhold til hustyper.

Styret anser ikke at jobben kan utføres i form av egeninnsats pga:

Styret i et sameie regnes som ansvarlig for drift og sikkerhet på fellesarealer og bygningsmasse etter blant annet:

- Eierseksjonsloven
- Arbeidstilsynet sine HMS-regler
- Internkontrollforskriften

Hvis arbeid utføres på felles bygningsmasse (fasade, tak, balkonger osv.), må styret sørge for at arbeidet skjer på en HMS-forsvarlig måte.

For arbeid i høyden gjelder strengere sikkerhetskrav:

Lift (personløfter):

- Krever normalt dokumentert opplæring.

Stillas:

- Oppføring over 2 meter arbeidshøyde krever kompetanse.
- Over 5 meter er kravene enda strengere og bør utføres av fagpersoner.

Ved bruk av lift eller stillas forventes det at den som utfører arbeidet:

- har nødvendig opplæring eller dokumentert kompetanse
- bruker riktig fallsikring og verneutstyr

Dette reguleres gjennom forskrifter under Arbeidstilsynet.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Saken faller bort da forrige punkt ble nedstemt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2024 viser et årsresultat på kr. 361 404,-. Budsjett for 2025 er satt til kr. 5 793,-.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 832, bruksnummer 53, seksjonsnummer 27 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/832/53/27:

05.10.2020 - Dokumentnr: 3121419 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:832 Bnr:53

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2021 - Dokumentnr: 101459 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3118 Gnr:832 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1610277 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/30

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.12.2022. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er endringer i 2.etasje fra opprinnelige tegninger til seksjoneringstegningene og dagens bruk. Badet er utvidet og det er laget walk-in, dette er i opprinnelige tegninger et ekstra soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget/Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, felles lekeareal, annen vegggrunn - grøntareal, kjøreveg, friluftsførmål, lekeplass, friluftsområde og følger bestemmelsene til reguleringsplanene "Id 013820090001 Reguleringsplan for Knapstad sentrum" og "Id 013819930001 Fylkesvei B207 på Knapstad og "Id 013819830001 Del av Thonsåsen".

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende.

Kommentar:

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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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 finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 750 Fotograf premium pakke inkl drone
4 600 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtagelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
15 900 Takst/tilstandsrapport
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 138 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk
Totalt kr: 110 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Elin Westerby
Eiendomsmegler
elin.westerby@aktiv.no
Tlf: 994 24 669

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

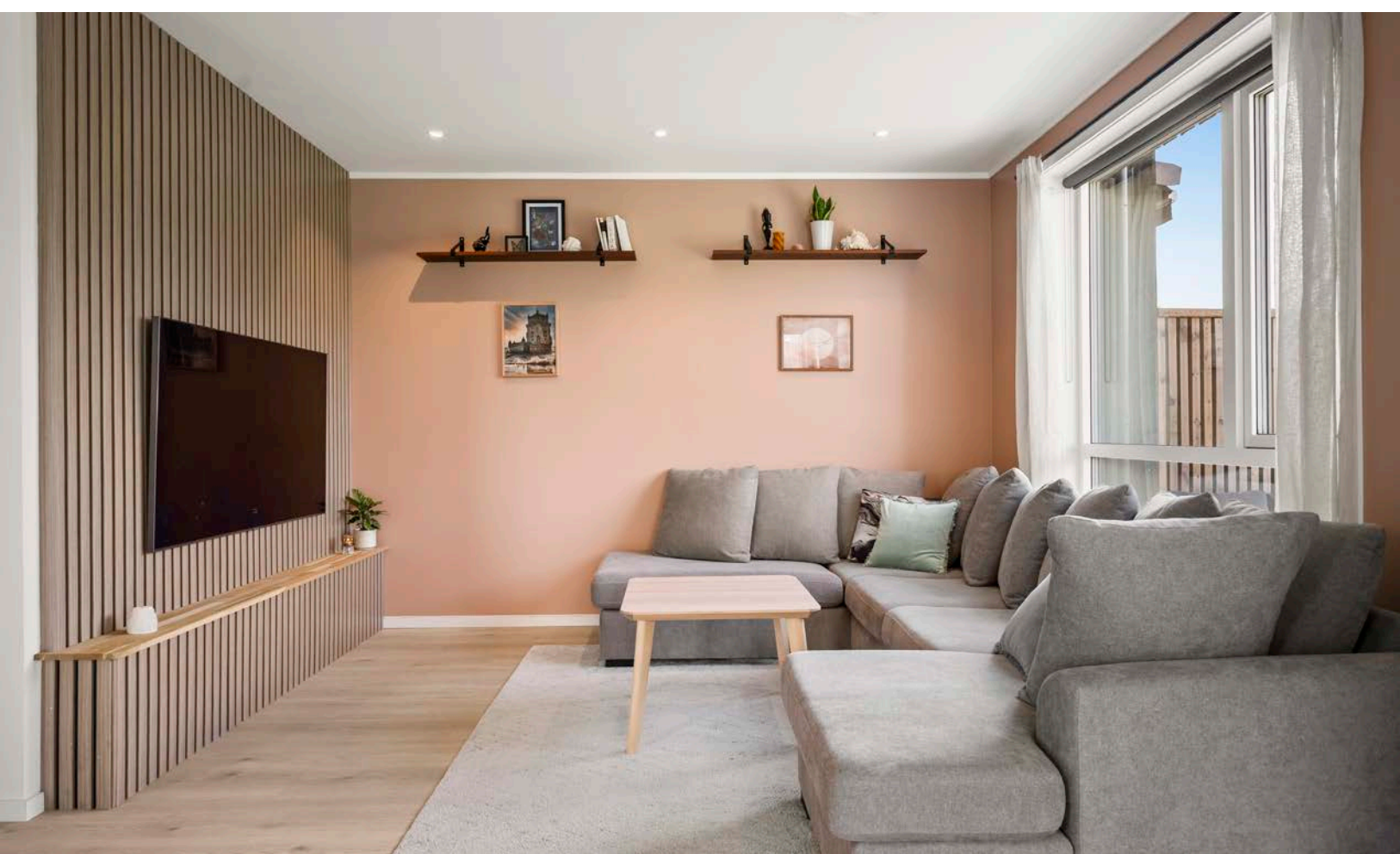
12.05.2026



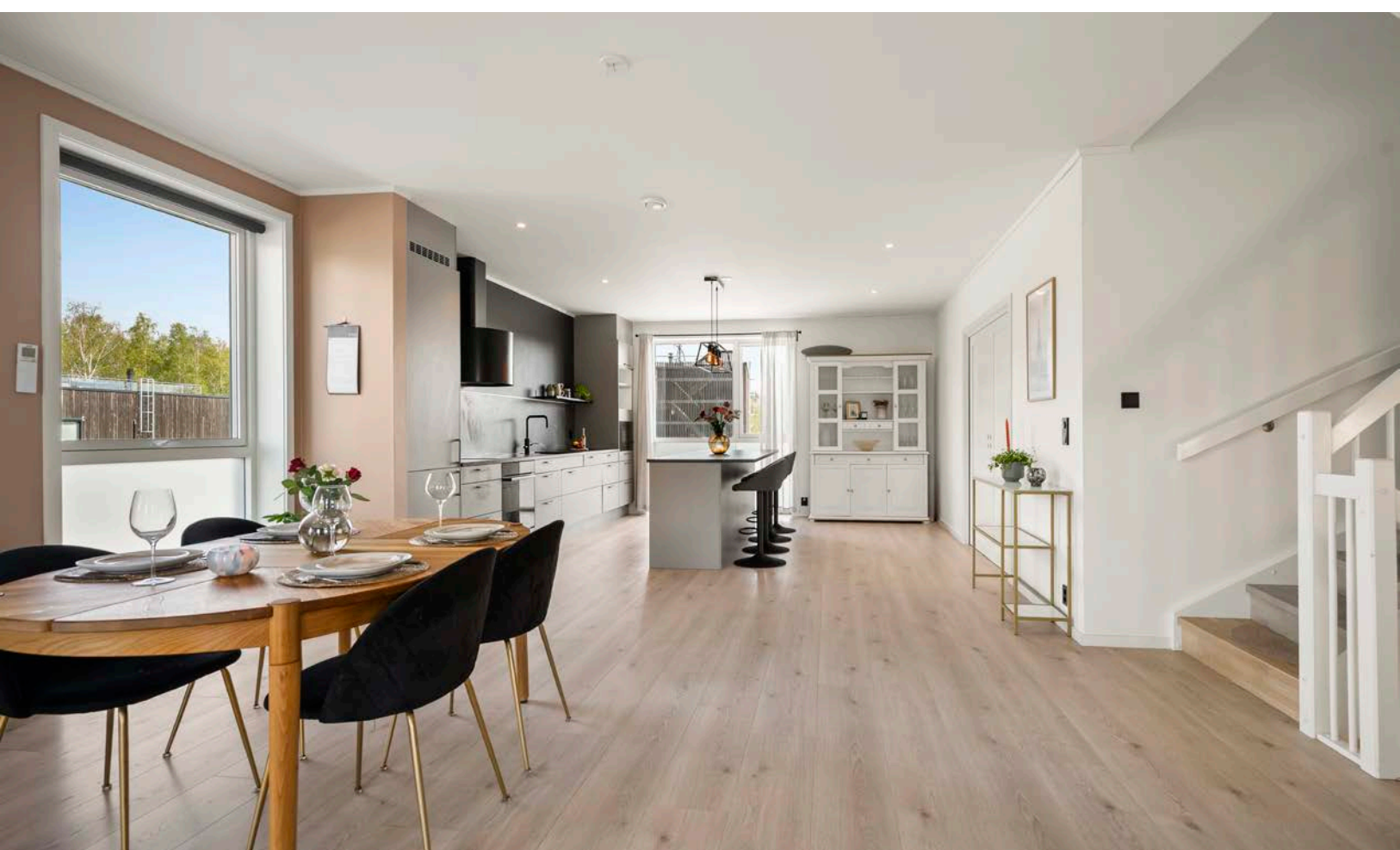














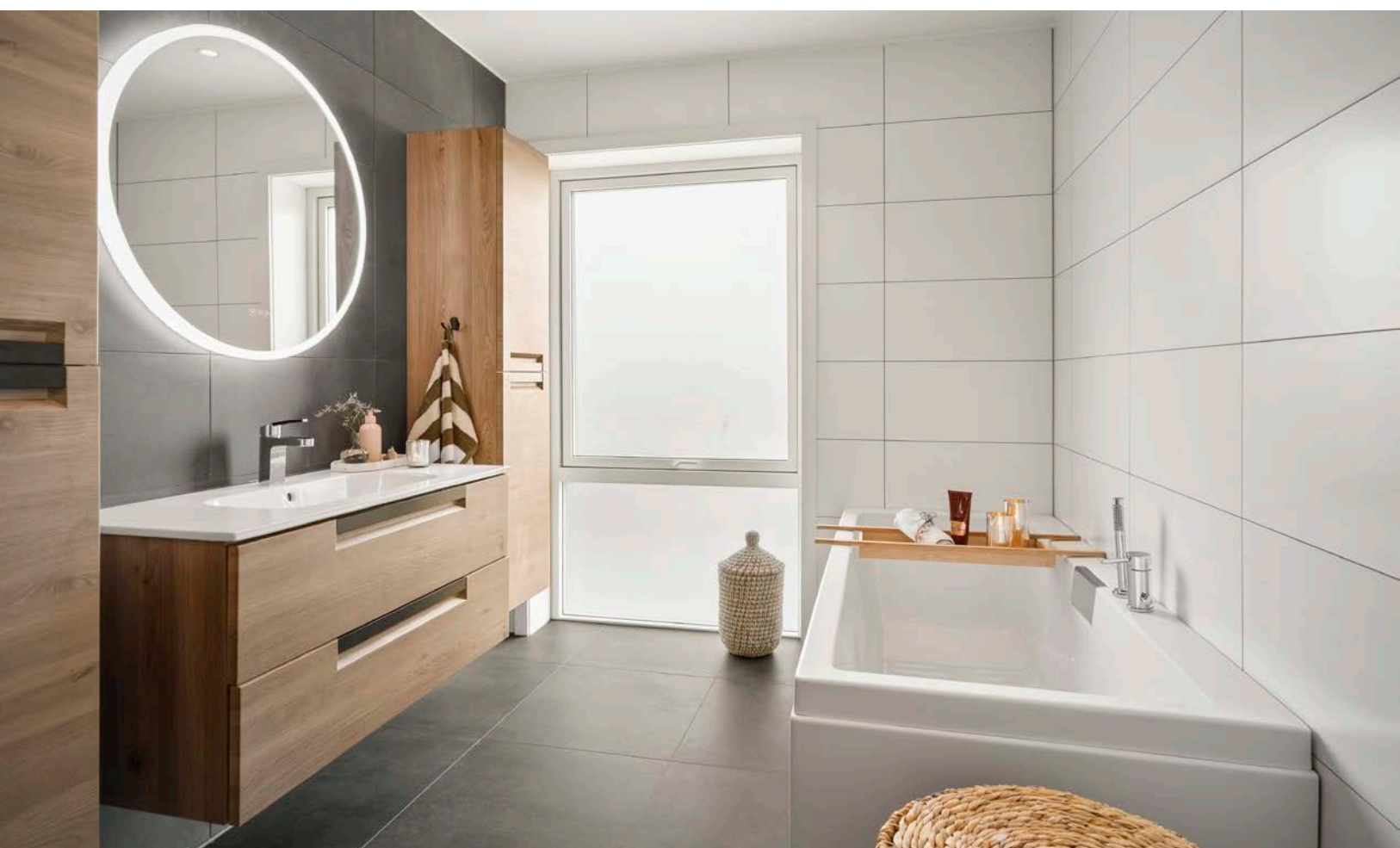


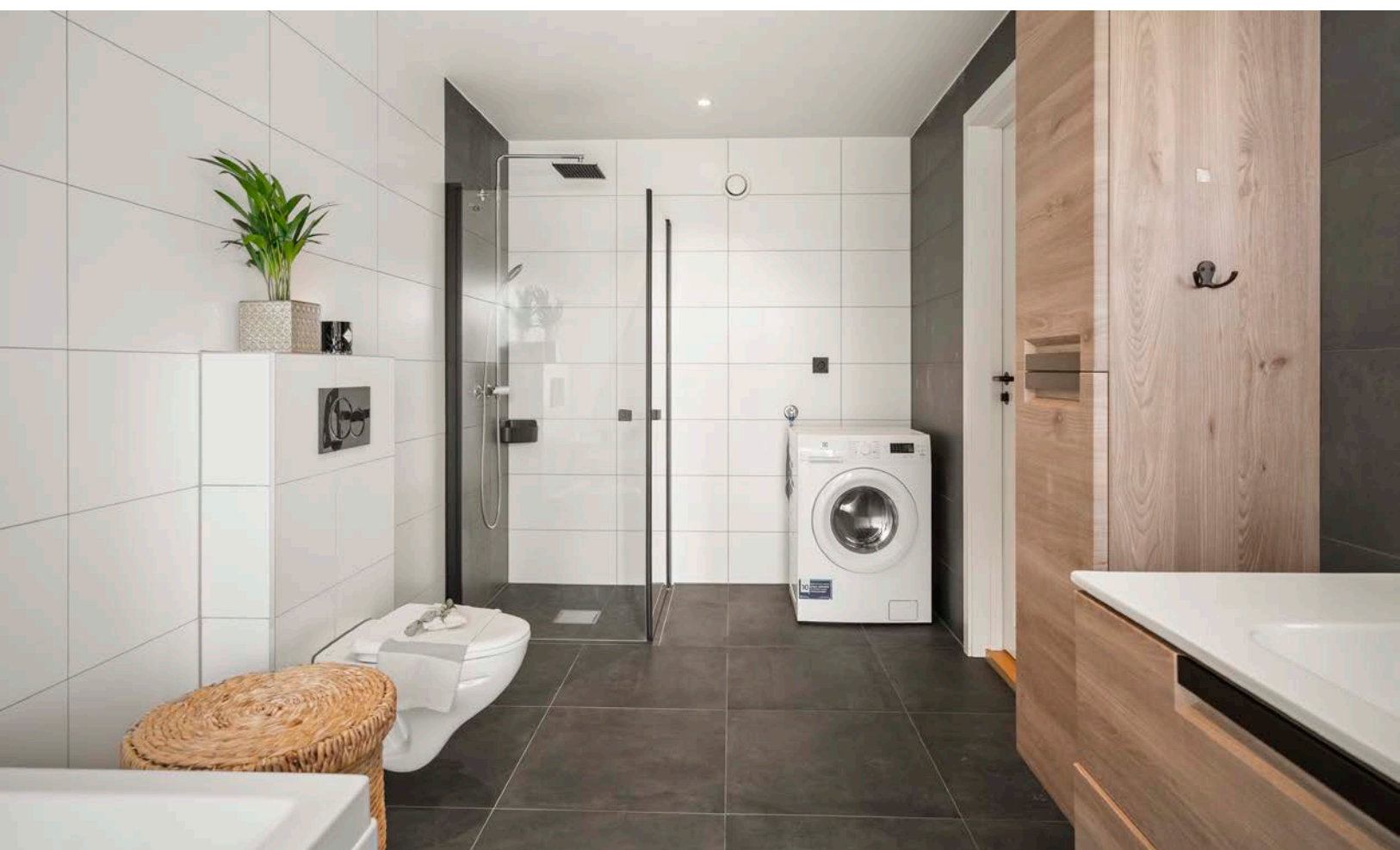






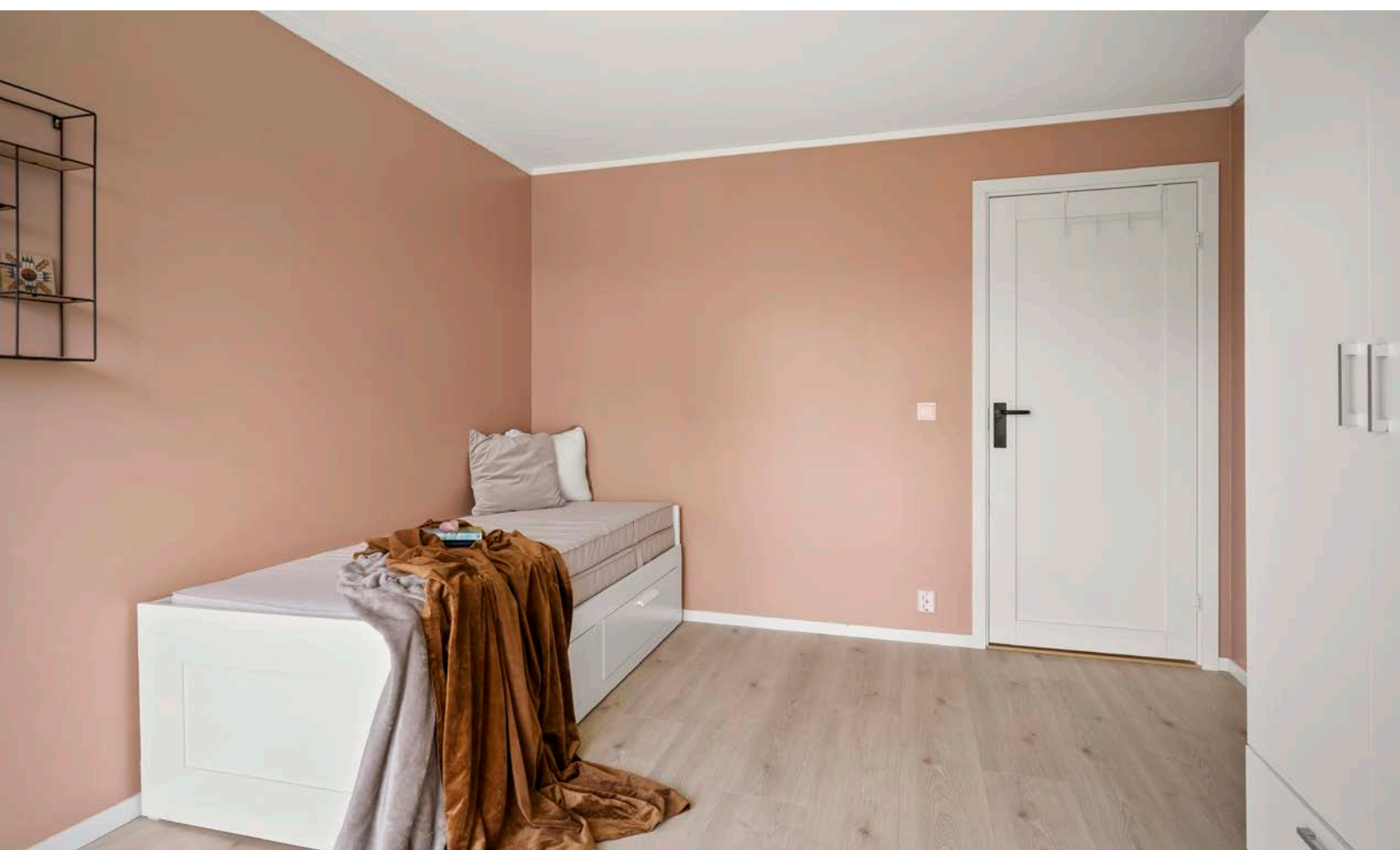








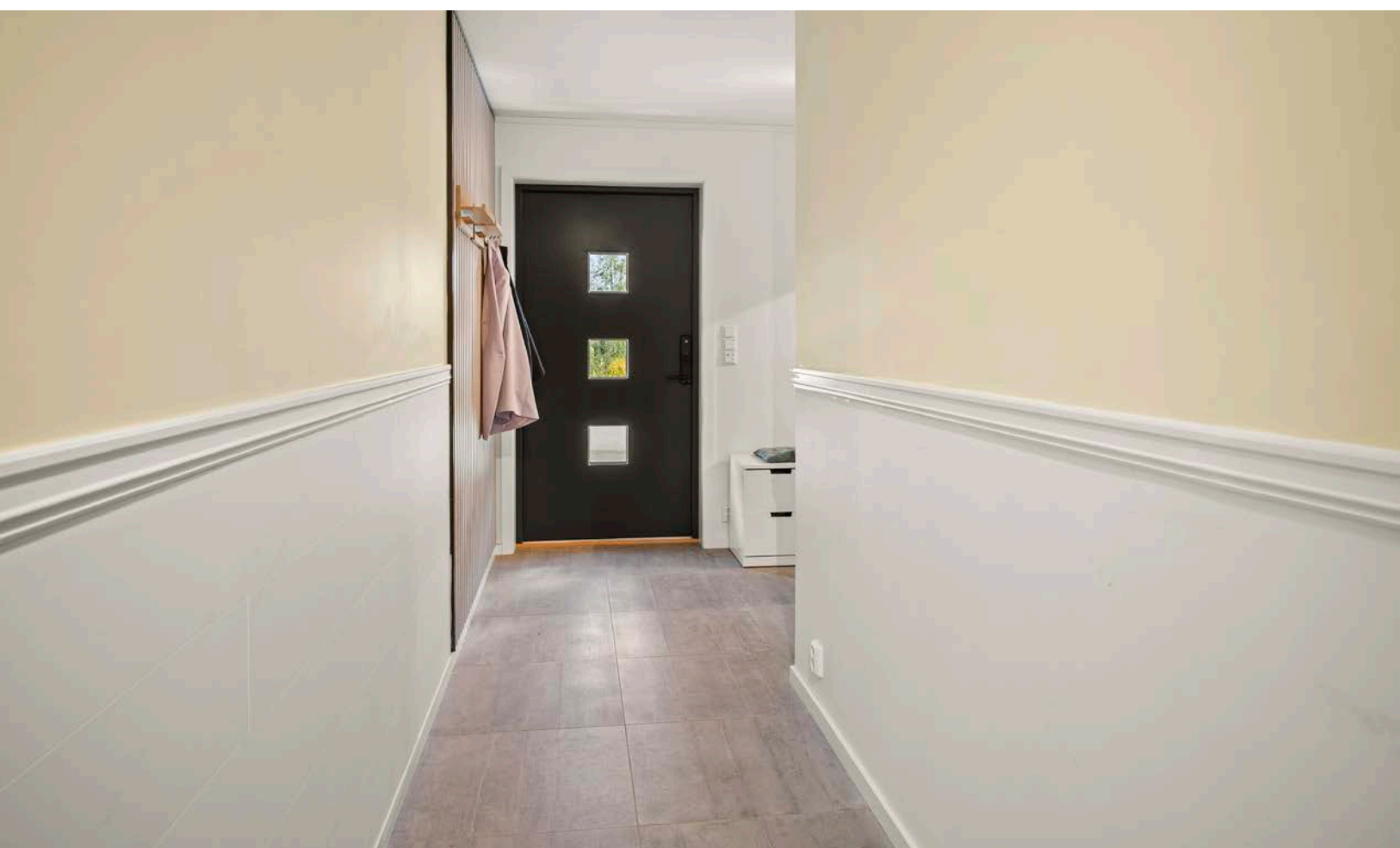


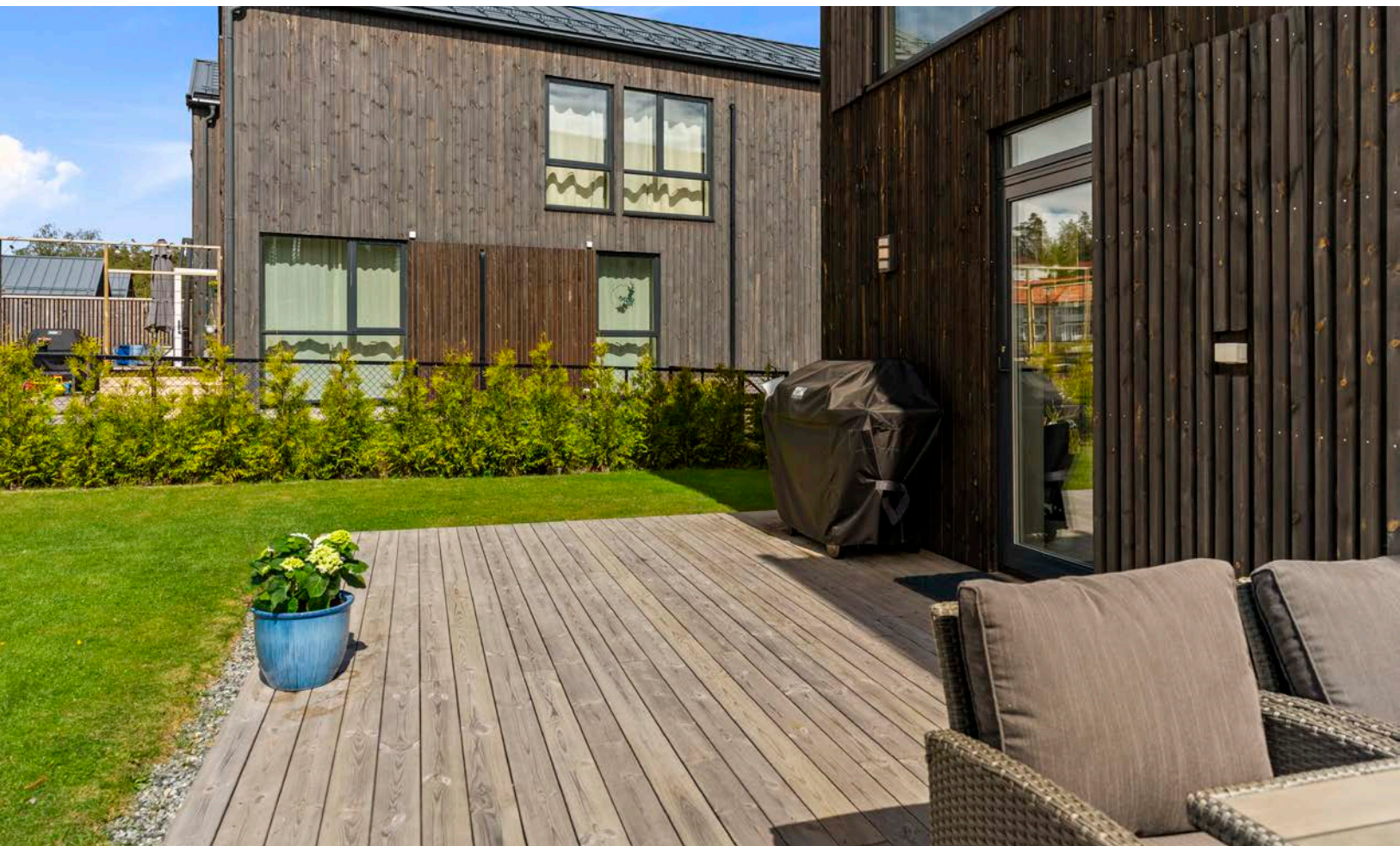


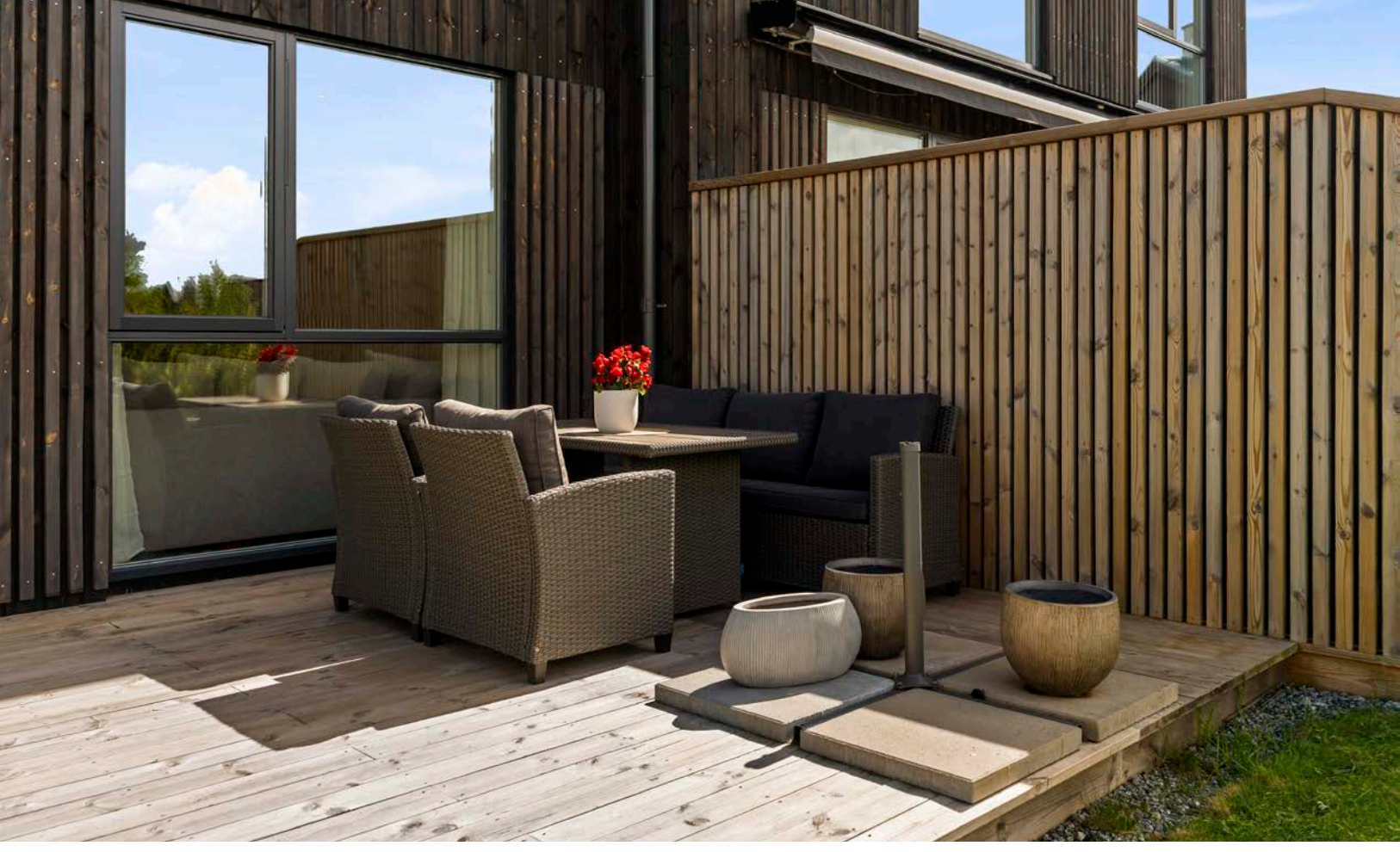












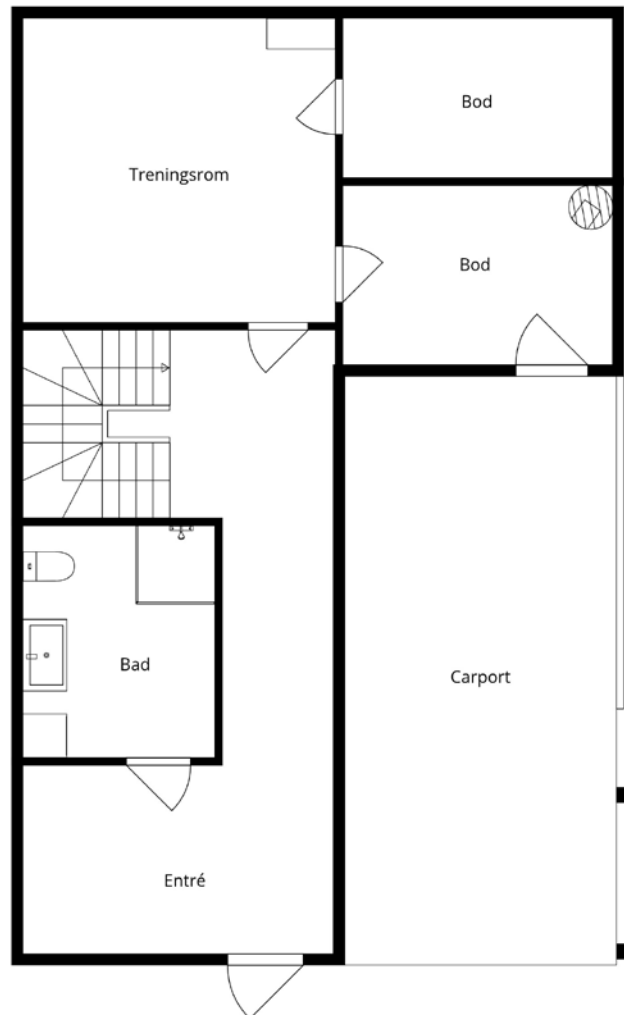






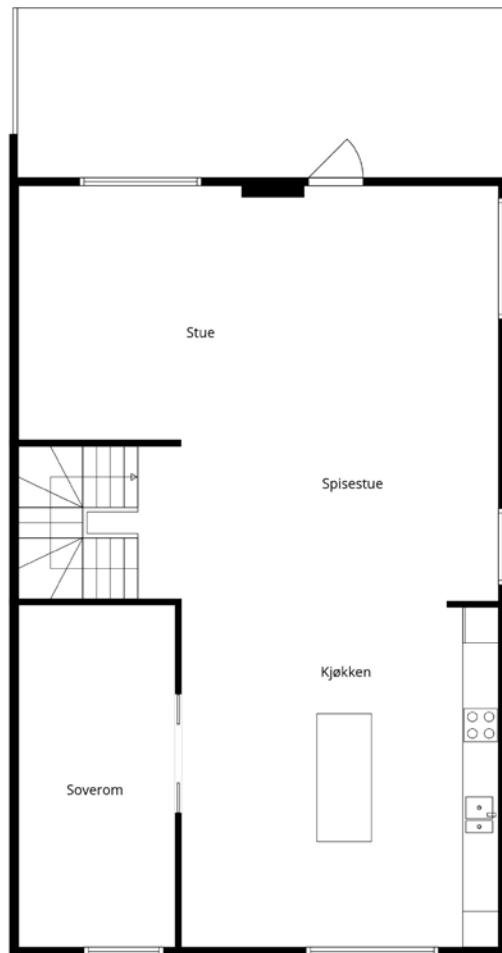






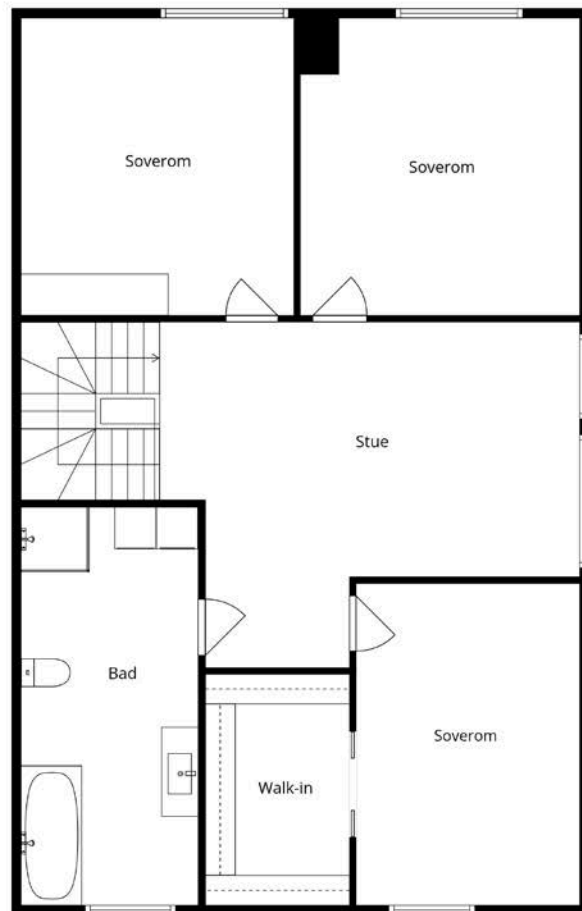
Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



foto

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 832, bnr. 53, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20295-2528

Eiendomsverdi ref nr: Z07349

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



 NORSK EIENDOMSTAKST



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over 3 plan med integrert carport.
Boligen holder standard fra byggeår og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er pent opparbeidet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet ble besiktiget fra luken da det ikke er gangbart gulv på loftet.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 25m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, badekar, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte himling.

BAD i UNDERETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være

for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, installert mikro, komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av mato og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.

Sikringsskapet er oppført i trimrommet med automatsikringer og kursfortegnelse.

Strømmåler er montert opp på utsiden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenget heller mot grunnmuren på oversiden av boligen.

Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

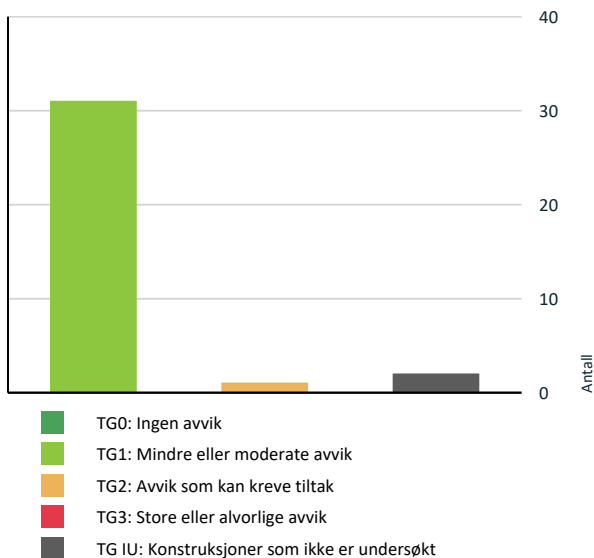
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > [Tilleggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > [Tilleggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tomteforhold > [Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Lofte ble besiktiget fra luken da det ikke er gangbart gulv på loftet.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

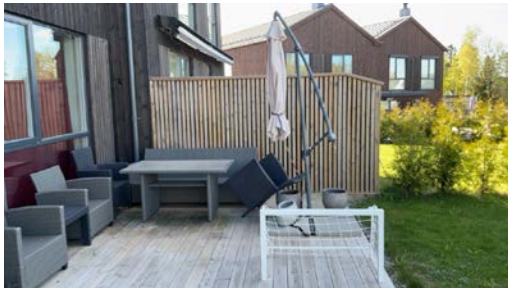
Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 25m².



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

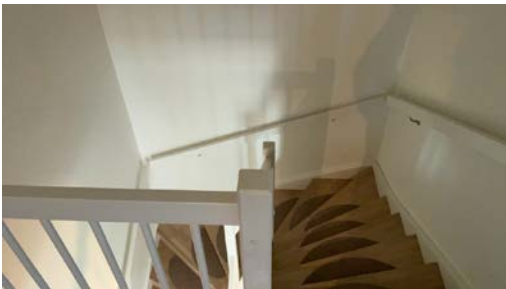
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, badekar, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det ble registrert avskaling av flis på toalettet.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid. Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD i UNDERETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid. Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, installert mikro, komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

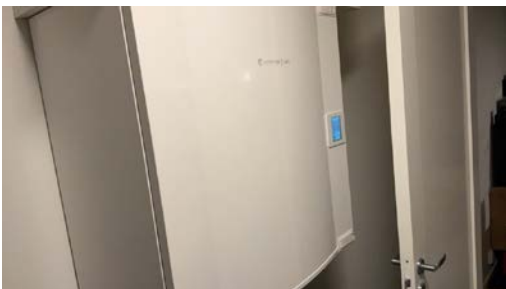
Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

I stuene er det montert luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i trimrommet med automatsikringer og kursfortegnelse.

Strømmåler er montert opp på utsiden.

Ifølge eier er det et takpunkt som ikke fungerer (over trappen).

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen. Dette øker risikoen for oppfukning av grunnmur og kjellervegger, samt mulig inntrenging av vann ved kraftig nedbør. Over tid kan forholdet gi fuktskader, råte og frostsprengning i murverk eller betong.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall ut fra bygningen slik at overflatevann ledes bort. Dette kan gjøres ved terrengjustering, oppbygging av masser eller etablering av drenerende gruslag og renner. Tiltaket bør utføres slik at vannet effektivt ledes vekk fra grunnmuren året rundt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

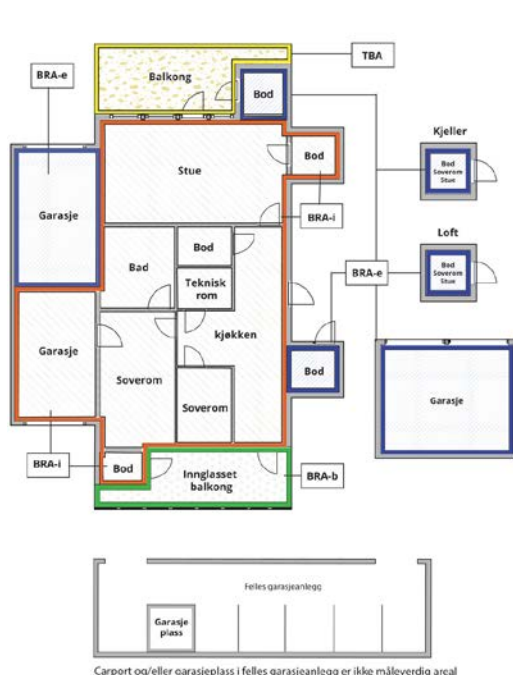
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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?](#)

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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	78			78	
1. Etasje	78			78	25
Underetasje	54			54	
SUM	210				25
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad		
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		
Underetasje	Bod, trimrom, teknisk rom, entré, bad		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	832	53		27	20600 m ²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Skomakerveien 7

Hjemmelshaver

Abild Lars, Høidalen Nina Janjeera

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Knapstad i Indre Østfold i et barnevennlig område. Det er kort gangavstand til barnehage, skole, svømmehall og aktivitetspark. Eiendommen har nærhet til friområder og gode muligheter for friluftaktiviteter, både sommer og vintertid. Det er få minutter gange til togstasjonen med 33 min til Oslo, 19 min til Ski og 11 min til Askim. Til Oslo S tar det 30 minutter med den nye follobanen.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommuneart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkering i integrert carport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.05.2026		Gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

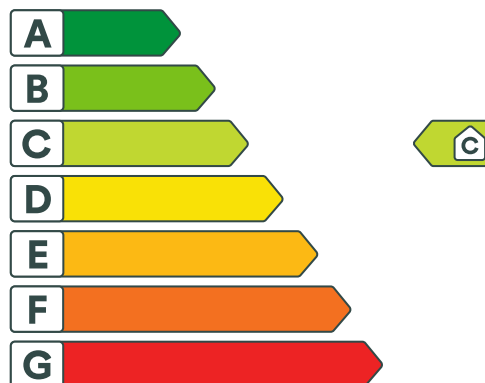
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291900
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300936279
Gårdsnummer 832	Bruksnummer 53
Seksjonsnummer 27	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 210,0 m²	Oppvarmet bruksareal 210,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
103,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
110,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 731 kWh



Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Nina Janjeera Høidalen

Lars Abild

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skomakerveien 7

1823 Knapstad

3118-832/53/0/27



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Lampe i trappen får ikke lys. Vi sjekket lampen et annet sted i huset og den fungerte da. Årsaken til denne mangelen er uviss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Husene må beises snart. Dette er noe det snakkes om å gjøre felles og det vil ikke være behov for ny beis på lang tid etter dette.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Grimrud

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltering av carport, innkjørsel og inngangsparti.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bygget selv en platting og levegg ved inngangen til huset.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Plantet hekk rundt hagen selv.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Stasjonsenga Øvre	Vår ref.: 2669/27	Fødselsdato eier: 01.02.1989
Skomakerveien 7	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 20.04.1983
1823 KNAPSTAD	Eiere: Lars Abild, Nina Janjeera Høidalen	
Organisasjonsnr: 928 634 043	Seksjonsnr: 27	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	2 620	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 101
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	519

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Ødegård
Adresse: Skomakerveien 17
Postnr/-sted: 1823 KNAPSTAD
Telefon: Mob.: +4795296004
E-post: christian.oedegard@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	52 296	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 752
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 832/53 - seksjon:27			
Bygningstype: Tomannsbolig			
Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal:	20584.8	

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	Polisenr: SP4061744
-------------------------------------	---------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 13.07.2022	Første innflytting: 13.07.2022
Etasje:	Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei	
Parkeringstype: Carport følger boligen ()	
Systemlås: Nei	Antall rom: 0
Husdyrhold:	Oppr. antall rom: 5
Livsløp standard: Nei	Kategori: Tomannsbolig
Fasiliteter:	

Sameiet har husordensregler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Stasjonsenga Øvre

Vår ref.: 2669/27**Fødselsdato eier:** 01.02.1989

Skomakerveien 7

Type: Boligsameie**Fødselsdato medeier:** 20.04.1983

1823 KNAPSTAD

Eiere: Lars Abild, Nina Janjeera Høidalen**Organisasjonsnr:** 928 634 043**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

for

Sameiet Stasjonsenga Øvre,
(org. nr.928 634 043)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14.12.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Stasjonsenga Øvre. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 832, bnr. 53 i Indre Østfold kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til markterrasser og annet uteareal naturlig tilhørende seksjonen. Vedlagt situasjonskart der eksklusiv bruksrett er markert.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser tilknyttet seksjonen, se vedlegg 1 til disse vedtekter. Den eksklusive bruksretten følger av eierseksjonsloven §25 (5) og varer i inntil 30 år

4-3 Vedlikehold

Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av eget eksklusivt bruksareal, inklusiv parkeringsplasser.

4-4 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feing
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Kart over eksklusiv bruksrett.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

STASJONSENGA ØVRE

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 03.05.2022

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Seksjonen skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke på sameiets fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

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

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

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

3. Skader og forsikring

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

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen som sameiets forsikring dekker.

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

Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygningen utvendig mm. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av tak- og markterrasser

Takterrasser må måkes ved stort snøfall, og sluk må til enhver tid holdes åpne.

Tak- og markterrasser eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av søppel. Det skal ikke lagres personlige gjenstander på fellesområdene.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på terrasser.

Kullgrill, bålpanne, engangsgrill, utepeis o.l. må kun brukes på bakkeplan og i sikker avstand til brennbar materiale.

5. Brannvern

Brennbar materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppbevare gass og eventuelt annet brannfarlig materiale på en sikker måte både i og utenfor grillsesongen.

Ved all type grilling må det utvises særlig aktsomhet av hensyn til brannfare.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp, plast og metall/glass legges i respektive beholdere.

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

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

7. Plenklipp

Seksjonseiere har selv ansvar for plenklipping og vedlikehold på eget eksklusivt bruksareal.

Plenklipping på fellesareal forsøkes utført på rundgang.

8. Dyrehold

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

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver seksjonseier har to parkeringsplasser, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

10. Fartsgrense (oppdatert fra sak 4.11 årsmøte 7/6-2023)

Veien gjennom sameiet er en bilvei ikke en lekeplass. Så klart skal alle få sykle og holde på i veien men de må flytte seg når det kommer biler.

Sparkesykler, sykler og andre ting skal ikke ligge i veien.

Voksne må passe på sine barn om de er ute å leker i veien om barna ikke kan og respekterer trafikkreglene.

Øvre fartsgrense på internveien er 20km/t.

11. Brudd på ordensreglene

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

12. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonsenga Øvre tirsdag 14.04.2026 kl. 17:30 - Knapstadhallen sosialt rom/kiosk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Noomi Westli v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Noomi Westli v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Siril Grini

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for #=RegnskapsAar# ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 30.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Beising av hus i henhold til vedlikeholdsplan

Takstmann som har lest all FDV-dokumentsasjon og utført kontroll av bygningsmassen i forbindelse med utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen anbefalte og beise alle hus i løpet av 2026. Styret spurte om dette var en absolutt tidsfrist eller om det var tilrådelig og utsette dette noe, med tanke på økonomien til sameiet. Han mente da at det skulle gå bra å utsette det et år, og 2027 ble derfor valgt i vedlikeholdsplanen.

I FDV-dokumentasjonen står det riktignok at kledningen kan holde ubehandlet i veldig mange år, og takstmann er enig i dette, dog etter inspeksjon stipulert til ca halvparten av dokumentasjonens angitte tidsramme. Velger man denne løsningen må kledningen byttes når den er utslitt, og det går ikke ann "reparere" dette ved å beise om 10-15 år, bytte kledningen er en svært kostbar affære.

Han var også tydelig på at om man velger å ikke vedlikeholde kledningen vil den få en grålig "gammel låvelook" og forringe verdien på boligene vesentlig med tanke på at kledningen da må byttes etterhvert.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Vedtak:

Forslag 1 og 2 ble begge enstemmig nedstemt.

5.2 Økonomien til sameiet i forhold til beising

Sameiet har ikke økonomi til å dekke beisingen i sin helhet, styret håper at man skal klare å dekke inntil 50%.

Dette er også normal praksis, det planlegges ikke for at oppsparte midler av felleskostnadene skal dekke mer enn 50% av fremtidige vedlikeholdsbehov i sameiet. Dette for at det skal være en rettferdig fordeling av kostnader mellom dagens eiere og fremtidige eiere, jmf normal bruksslitasje og verdiøkningen ved gjennomføringen av tiltak.

I tillegg til forslagene til vedtak under finnes det mulighet for låneopptak for sameier, men i og med at dette vil være lån uten sikkerhet blir det svært høy rente å således kostbart, det er derfor ikke satt opp som et forslag. Da anbefales heller en løsning der hver enkelt

eier refinansiere sitt boliglån i forbindelse med en kapitalinnkalling.

I og med at beisingen uansett er noe frem i tid er det ikke innhentet tilbud på jobben, men benyttet takstmannens estimater ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Estimaten antyder en snittkostnad per seksjon på ca 125000,- for vask og 2 strøk med beis. Prisene vil differensiere noe i forhold til hustyper.

Styret anser ikke at jobben kan utføres i form av egeninnsats pga:

Styret i et sameie regnes som **ansvarlig for drift og sikkerhet på fellesarealer og bygningsmasse** etter blant annet:

- Eierseksjonsloven
- Arbeidstilsynet sine HMS-regler
- Internkontrollforskriften

Hvis arbeid utføres på **felles bygningsmasse** (fasade, tak, balkonger osv.), må styret sørge for at arbeidet skjer på en **HMS-forsvarlig måte**.

For arbeid i høyden gjelder strengere sikkerhetskrav:

Lift (personløfter):

- Krever normalt **dokumentert opplæring**.

Stillas:

- Oppføring over **2 meter arbeidshøyde** krever kompetanse.
- Over **5 meter** er kravene enda strengere og bør utføres av fagpersoner.

Ved bruk av **lift eller stillas** forventes det at den som utfører arbeidet:

- har nødvendig **opplæring eller dokumentert kompetanse**
- bruker riktig **fallsikring og verneutstyr**

Dette reguleres gjennom forskrifter under Arbeidstilsynet.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Vedtak:

Saken faller bort da forrige punkt ble nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

1 styremedlem er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Adrian Pracon for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Nina Aas Pugerud og Tommy Jacobsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består i dag av Petter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Samdøy.

Medlemmer velges for 1 år av gangen.

Vedtak:

Valgt ble: Petter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Samdøy for 1 år.

Protokoll for Sameiet Stasjonsenga Øvre

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Noomi Westli (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Siril Grini (sign.)	14.04.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Stasjonsenga Øvre

Onsdag 09.04.2025 kl. 17:30

Fjellheim Auditorium, Stasjonsgata 25, Spydeberg

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonsenga Øvre

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 17:30 - Møtested er ikke fastsatt

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Styreprotokoller

4.2 Robot gressklipper

4.3 Sosial tilstelning

4.4 Salg av parsell

4.5 Vedlikehold og tilsyn

4.6 Varamedlemmer

4.7 Rutiner

4.8 HMS

4.9 Vedlikeholdsplan

4.10 Oppfølging av saker fra årsmøte 2024

4.11 Oppføring av bod

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Styreprotokoller

Det er viktig at det nye styret, kan dele styreprotokollene med sameie. Det er ikke noe lovkrav, men en ser at det er mange sameier som gjør dette. Det er viktig med åpenhet og at sameiet kan «følge» med på hva styret foretar seg. Jeg tror at begge parter kan være tjent med dette på sikt.

Saker som omhandler enkeltpersoner og ellers taushetsbelagt informasjon kan sladdes. Informasjon ut til sameie er et tema som har vært oppe på flere tidligere årsmøter.

Forslag til vedtak: Styreprotokoller deles med seksjonseiere blir vedtatt.

Styrets innstilling: Sak avvises: Informasjon: Styrets innstilling er at bruk av nyhetsbrev vill dekke det viktigste som blir gjort i styret. Grunnen er at det er en del informasjon som ikke alle trenger og vite.

4.2 Robot gressklipper

Ønske om å gå til innkjøp av robot gressklipper til lekeplass.

Forslag til vedtak: Innkjøp av robot gressklipper vedtatt.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: er at dette er et godt forslag grunnet at dette er så mange barn som bruker dette området og for og holde gresset nede vill dette være smart. Kost ramme er ca 29900 eks mva, årsmøte stemmer over forslaget.

4.3 Sosial tilstelning

Sosial tilstelning for å bli kjent med naboer – gatefest
Dette ble tatt opp på årsmøte i 2023. Jeg tror det er viktig at sameie nå prøver å sosialisere seg og ikke at hver og en sitter på sin egen "tue".

Forslag til vedtak: Det oppfordres til at det nye styret står som arrangør for dette.

Styrets innstilling: Sak avvises: Styret mener dette er et positivt forslag men mener også at dette ikke er styrets oppgave og gjennomføre. Styret mener at den som er ildsjel for denne type arrangement også burde gjennomføre dette.

4.4 Salg av parsell

Naboen vår, dyrlegen har i flere år ønsket å kjøpe en liten parsell av fellesarealet vårt. Jeg regner med at hun fortsatt har ønske om dette. Det er kanskje på tide at sameie tar stilling til om vi ønsker å avstå denne parsellen eller ikke. Grunnen til at hun ønsker å kjøpe denne, er at vår tomt går over parkeringsplass og inn over hennes adkomstvei til eiendommen.

Det er gjort en foreløpig beregning av arealet, satt til ca 155 m². Dette ville ha gitt en merinntekt til sameie på kr. 100 000, pluss/ minus. Dette arealet har etter min mening ingen betydning for sameiet. Siden dette gjelder en liten del av sameie, tror jeg at det holder med kvalifisert flertall, vedr. evt. salg.

Forslag til vedtak: Styret setter i gang å utrede et evt. salg og fremlegger dette for sameie på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det stemmes over at dette skal selges.

Det nye Styret setter i gang å utrede et evt. salg og fremlegger dette for sameie på et senere tidspunkt. Det må også sjekkes om hvor stort flertall som må til for og selge dette.

4.5 Vedlikehold og tilsyn

Det er ønskelig at det utarbeides, en liste av beboere i sameie, som fra uke til uke, i sommer- og vinterhalvåret, får ansvar for vedlikehold og tilsyn med fellesområder. Det være seg gressklipping om sommer og snømåking rundt søppeldunkene om vinteren. Det er ønskelig at styret kjøper inn en strøkasse, til bruk rundt dunkene når det danner seg is her. Sameie bør gå til innkjøp av stige, som kan benyttes ved tilsyn og vedlikehold. Sameier bør også gå til innkjøp av gress-/ og kantklipper til bruk på fellesområde.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Sak avvises:
Dette er ikke en sak for årsmøte, Styret henstiller at alle sameiere tar ansvar for sitt nærmiljø og bidrar der det trengs og evt stiller ved dugnad ol.

4.6 Varamedlemmer

Tillegg til § 8-2 i vedtektene.

Forslag: Varamedlemmer til styret møter fast på styremøter, med forslag-/ og uttalelsesrett, dog ikke stemmerett

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Sak avvises, Forslaget vedtas ikke, dette er opp til ett hvert sittende styre og avgjøre.

4.7 Rutiner

Protokoll fra årsmøte 2024.

Vedtak: Forslag vedtas og styret har klar en mal før sommerferien.

Siden det ikke er gitt tilbakemelding på dette punktet, blir dette tatt opp på nytt. Det har også vært antydning at dette skulle foreligge før årsmøte i 2024. Styret må få på plass en felles mal ved søknader, om tiltak den enkelte sameier ønsker å utføre i/ på egen seksjon med tilhørende bruksområde.

Forslag til vedtak: Utarbeide en felles mal til bruk ved søknader.

Styrets innstilling: Ligger vedlagt

4.8 HMS

Protokoll fra årsmøte 2024. Det fremgår her blant annet at rutiner/ dokumentasjon ikke er fullført, etter fratredelse fra forrige ansvarlige.

Siden det ikke er gitt tilbakemelding på dette punktet, blir dette tatt opp på nytt.

Siden styret har ansvaret for tilrettelegging og årlig oppfølging av HMS i sameie, er det ønskelig at følgende legges frem for årsmøte

- Risikovurdering foretatt gjennom egen analyse
- Årlige mål og rutiner for helse-, miljø- og sikkerhet
- Dokumentasjon, jfr. Internkontrollforskriften §5
- Etablere et avvikssystem
- Informasjon til beboere

Forslag til vedtak: Rutiner for HMS opprettes etter lovkrav.

Styrets innstilling: Dette er ikke utført av personlige grunner: HMS ansvarlig har meldt fra til styret og trukket seg fra sin rolle som HMS ansvarlig. Ny HMS ansvarlig må velges

4.9 Vedlikeholdsplan

Det ble tatt opp på årsmøte i 2024.

Vedtaket:

Styret starter å utarbeide en vedlikeholdsplan, som legges frem for seksjonseierne på et senere tidspunkt (innen utgangen av 2024). Siden det ikke er gitt tilbakemelding på dette, blir det på nytt tatt opp som eget punkt.

Hva som skal vedlikeholdes, og hvordan.

Vedr. toppstrøk

Her kan en opplyse om at salgsansvarlig hos Alvdal Skurlag, anbefaler at toppstrøk blir foretatt 4 år etter at bygning er oppsatt, og at neste intervall blir foretatt etter hva type beis en benytter.

Vedr. sjekk av tak-/renner

Dette bør sjekkes hver høst/ vinter for å unngå følgeskader.

Kostnader for hva de enkelte tiltak vil koste.

Oversikt over når de ulike tiltakene skal gjennomføres.

Frister for gjennomføring av vedlikeholdet.

Hvem som er ansvarlig for å følge opp planen internt.

Utarbeide en handlingsplan, gjerne med intervall på 3-5 år, som legges frem for årsmøte. Dette er et viktig redskap for sameie, siden det har med budsjetteringen vår å gjøre.

Forslag til vedtak: Handlingsplan for vedlikehold vedtas.

Styrets innstilling: Styret fikk et forslag fra Usbl som ble nedstemt at vi skulle bruke penger på da dette var kostbart. Vi har drøftet hva som evt kan komme av saker som skal vedlikeholdes og vi ser ikke at det er så mye. Tilsyn av takrenner gjelder på noen av husene og der skal vi prøve med ettersyn med drone. Når det gjelder vedlikeholds beis av kledning så fremgår det av fdv dokumentet at et evt toppstøk er kun en kosmestisk sak. Kledningen vi har på husene våre er kokt i impregnering og skal holde i opptil 60år dersom det er lagt riktig. Kostnad for og beise husene vill koste ca. 120.000 nok eks mva pr enhet og det er vurdert litt mye for og ha et «toppstrøk» for at det skal se litt mer ny beiset ut.

4.10 Oppfølging av saker fra årsmøte 2024

Sakenes nummerering er fra 2024

se vedlegg

Forslag til vedtak: Det mangler informasjon fra styret om disse sakene. Det er ønskelig med en gjennomgang av hver sak og hvorfor det ikke er gjort noe, på årsmøte 2025.

Det er ikke ønskelig at styret går inn og redigerer min sak, det er ønskelig at dette legges frem slik den er sendt inn

Styrets innstilling: 4,1 Grillhytte, dette blir startet løpet av 2025

4,2 Felles plante kasser, Dette blir startet løpet av 2025

4,6 Rutiner søknadsmal, Ligger vedlagt

4.8 Se punkt som omhandler dette punktet.

4,9 Har ikke vært så mye og melde, det nye styret lover bedring.

4.10 Anbefaler at det nye styret tar tak i dette.

4.14 Dette er ikke utført av personlige grunner: HMS ansvarlig har meldt fra til styret og trukket seg fra sin rolle som HMS ansvarlig.

4.11 Oppføring av bod

Ønske om oppføring av bod/carport

Er det krav til estetikk og utførelse?

Hvor stor kan vi bygge?

Når kan vi sette i gang?

Styrets innstilling: Det nye styret starter jobben med og utrette bygging av carporter, dette er en meget stor sak som innebefatter plassering, utseende, hvem kan og ikke dette er en kompleks sak.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Harald Anders Nordsæter
Styremedlem, Mats K Aarnes Eliassen
Styremedlem, Thor Engebretsen
Varamedlem, Christian Ødegård
Varamedlem, Vegard Mysliwski

5.1 Valg av leder

Styreleder Harald Anders Nordsæter er på valg.

Christian Ødegård innstilt av valgkomitéen.

Forslag til vedtak: Christian Ødegård blir valgt.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Thor Engebretsen er på valg.

Vegard Mysliwski innstilt av valgkomitéen.

Forslag til vedtak: Vegard Mysliwski blir valgt.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Vegard Mysliwski og Christian Ødegård er på valg.

Anders Gray og Nina Aas Pugerud innstilt av valgkomitéen.

Forslag til vedtak: Anders Gray og Nina Aas Pugerud blir valgt.

5.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomité som er på valg består av Peter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Sandøy.

Alle tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Peter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Sandøy blir valgt.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	751 645	428 103
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	361 404	323 542
B. Endring arbeidskapital	361 404	323 542
C. Arbeidskapital	1 113 049	751 645
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 184 057	821 501
Kortsiktig gjeld	-71 008	-69 857
C Arbeidskapital	1 113 049	751 645

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	819 984	801 886	819 970	851 503
Sum leieinntekt		819 984	801 886	819 970	851 503
Sum inntekt		819 984	801 886	819 970	851 503
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		4 025	0	0	2 300
Kostnad eiendom/lokaler	3	26 180	62 128	42 000	40 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 188	0	6 200	6 430
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	16 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	300 000	300 000
Revisjonshonorar		5 726	5 469	5 800	6 000
Forretningsførerhonorar		70 117	66 525	70 100	72 850
Andre honorar	5	0	688	0	0
Kontorkostnad		0	0	1 000	500
TV/bredbånd		184 440	176 040	179 640	186 840
Forsikringer		156 983	149 248	157 000	174 560
Andre kostnader	6	6 577	1 333	8 000	9 000
Sum kostnad		494 466	495 660	819 970	845 710
Driftsresultat		325 518	306 226	0	5 793
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 886	17 316	0	0
Netto finansposter		-35 886	-17 316	0	0
Årsresultat		361 404	323 542	0	5 793
Overført sameiekapital		361 404	323 542	0	0
SUM OVERFØRINGER		361 404	323 542	0	0

Balanse 2024 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 237	15 208
Andre kortsiktige fordringer		9 979	595
Forskuddsbetalte kostnader		43 668	39 269
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 124 173	766 429
Sum omløpsmidler		1 184 057	821 501
SUM EIENDELER		1 184 057	821 501

Balanse 2024 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 113 049	751 645
Sum opptjent egenkapital		1 113 049	751 645
Sum egenkapital	7	1 113 049	751 645
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 521	0
Leverandørgjeld		68 487	69 857
Sum kortsiktig gjeld		71 008	69 857
Sum gjeld		71 008	69 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 184 057	821 501

Sted: _____

Dato: _____

Harald Anders Nordsæter
Styreleder

Thor Engebretsen
Styremedlem

Mats K Aarnes Eliassen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 30 boligseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 832 b.nr 53 i Indre Østfold kommune. Tomtens areal er på 20 584,8 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP4061744

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	640 344	613 984
3610 Sameieinnbetalinger	0	20 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	179 640	167 902
Sum	819 984	801 886

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	30 000	30 000
Sum	34 230	34 230

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	26 180	62 128
Sum	26 180	62 128

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	0
Sum	6 188	0

Note 5 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	688
Sum	0	688

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	1 300	0
7720 Årsmøte	1 750	0
7770 Betalingskostnader	926	936
7773 Omkostninger innkreving	2 601	398
Sum	6 577	1 333

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	751 645	361 404	1 113 049
Sum opptjent egenkapital	751 645	361 404	1 113 049
Sum egenkapital	751 645	361 404	1 113 049

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stasjonsenga Øvre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stasjonsenga Øvre

Styreleder	Harald Anders Nordsæter (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Thor Engebretsen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Mats K Aarnes Eliassen (sign.)	19.02.2025



Til årsmøtet i Sameiet Stasjonsenga Øvre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stasjonsenga Øvre som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 11:12:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8AK6O-56MLX-UW1AA-V3L4M-BOOWZ-54C75

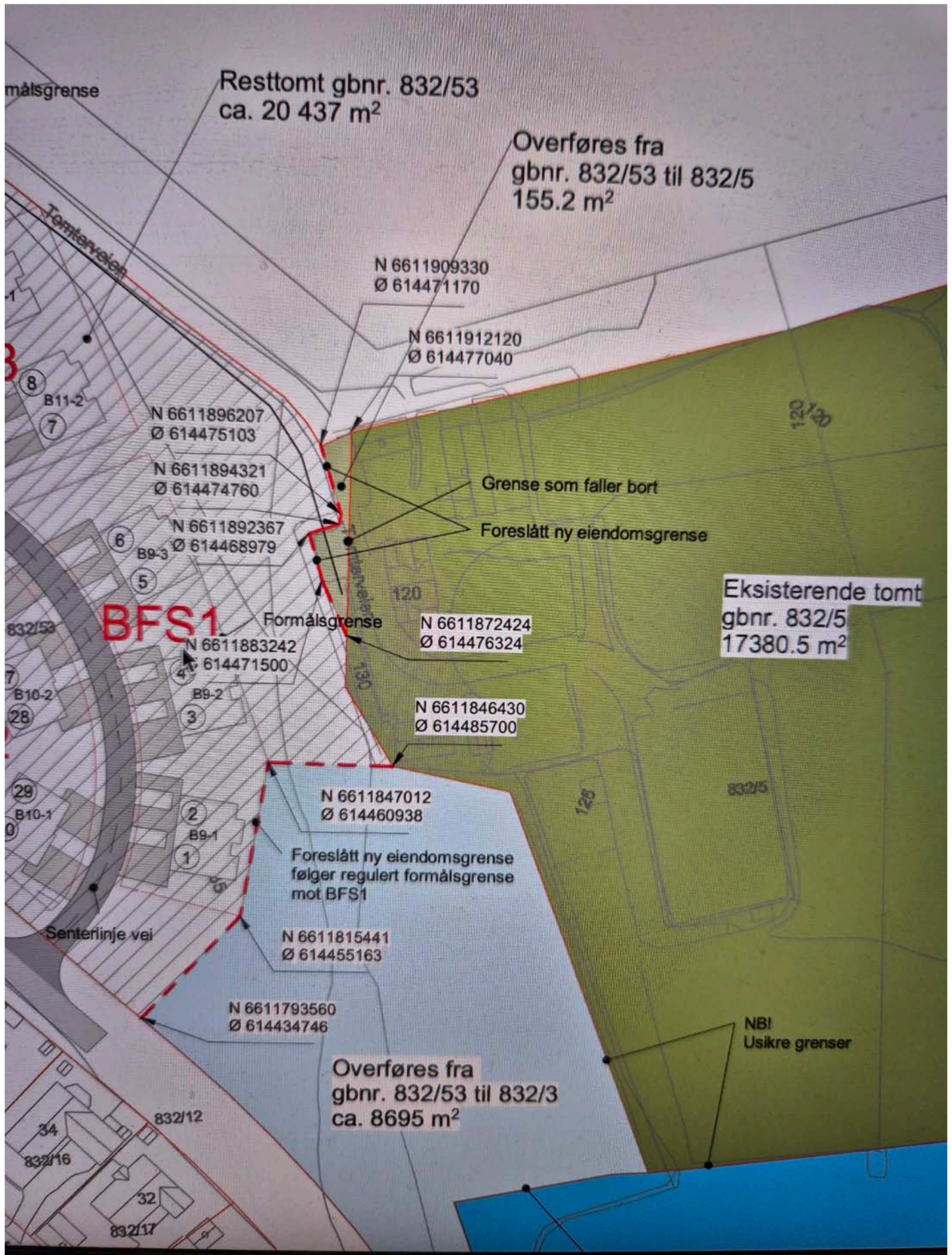
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Mal for byggesøknad Skomakerveien			
-----------------------------------	--	--	--

Navn på søker:		Tilstøtende naboer:	
Adresse:		1.	
Tlf:		2.	
E-post:		3.	
Hva søkes om:		Er tilstøtende naboer varslet?	JA / NEI

Målsatt tegning av tiltaket:	

Kommentar fra styret:	
Er søknad godkjent (JA/NEI):	

Sak 1 – oppfølging fra saker 2024

4.1 Grillhytte

Vedtak: Styret ønsker å bygge bord og benker i den lukkede delen. Bokvalitet skal ferdigstille mangler i løpet av Mai og vi ser for oss å få dette ferdig i sommer. Mats tar ansvar for å styre byggingen og oppfordrer til å bli med på dugnad. Budsjett er max. 10.000 kr. Forslaget ble godkjent.

4.2 Felles plantekasser på fellesområdet nedenfor folkestien

Vedtak: Lage store "plantekasser" og fyller disse med jord. Plante bærvekster som kan fås gratis/billig og trenger lite vedlikehold. Budsjett 10.000 kr
Forslaget ble godkjent.

4.6 RUTINER

Vedtak: Styret må få plass en felles mal ved søknader, om tiltak den enkelte sameier ønsker å utføre i/ på egen seksjon med tilhørende bruksområde.
Forslag vedtas og styret har mal klar før sommerferien.

4.8 Vedlikeholdsplan

Vedtak: Det er ønske om at styret legger frem vedlikeholdsplan på årsmøte. vi ønsker å se hva som er planlagt i årene fremover
Styret starter å utarbeide en vedlikeholdsplan, som legges frem for seksjonseierne på et senere tidspunkt (innen utgangen av 2024).

4.9 Informasjonsbrev/nyheter fra styret

Vedtak: Det er ønskelig at vi får minimum 4 nyhetsbrev pr år. Dette skal inneholde saker som styret jobber med og status. Kommentar fra styret: Styret foreslår at USBL sine sider og oppslagstavle brukes til dette.
Forslaget godkjennes.

4.10 Oppfølging fra årsmøte 2023-carport

Vedtak: Fra 2023 Vi ønsker igjen at styret skal se på mulighet for bygging av carport på de boligene det allerede er tegnet inn prospektet. Hos oss er det som du ser tegnet inn 18 kvm Styret har nå hatt enda ett år til å se på dette og søke kommunen og nå ønsker vi svar

Styrets innstilling: Styret ønsker at saken avvises inntil videre. Nå når alle har flyttet inn og alle har fått bodd seg til kan jobben med å "lodde" stemningen for hvem som ønsker en carport. Vi er i kontakt med byggesak hos kommunen vedr. hva vi får lov til å bygge, hvor stort, om det innskraverte feltet er beregnet med eller i tillegg til BYA. Styret ønsker at alle som har ønske om å sette opp carport melder inn til styret, gjerne med ønsket størrelse og evt ønske om integrert bod o.l. Styret vil jobbe videre mot kommunen og når

dette er klart må vi finne en felles utforming på dette. Mest sannsynlig vil dette vær noe som må søkes om samlet. Styret jobber videre med saken mot kommunen og utbygger. De som ønsker carport setter seg opp på liste hos styret. Kommentar fra styret: Sameiet eller kommunen har fortsatt ikke tatt over fellesområdet, siste nytt er at dette skal skje i Mai. Styret foreslår at det opprettes en arbeidsgruppe med flere beboere som har interesse og ønsker om carport. Styret har vært i kontakt med kommunen og svaret er at dette er søknadspliktig. Det vil da lønne seg å sende en samlet søknad for hele feltet. Sameiet må da være enig i at det skal brukes penger på søknad og evt. ansvarlig søker, arkitekt osv. Styret avtaler møte med kontaktperson i kommunen og gir sameiet en oppdatering innen midten av september 2024.

4.14 HMS

Siden styret har ansvaret for tilrettelegging og årlig oppfølging av HMS i sameie, er det ønskelig at følgende legges frem for årsmøte: Protokoll fra årsmøte 2024 -

Vedtak: ·

- Risikovurdering foretatt gjennom egen analyse ·
- Årlige mål og rutiner for helse-, miljø- og sikkerhet ·
- Dokumentasjon, jfr. Internkontrollforskriften § 5
- Etablere et avvikssystem ·
- Informasjon til beboere

Kommentar fra styret: Styret har ikke valgt en HMS-ansvarlig etter fratredelse fra forrige ansvarlige og rutiner/dokumentasjon er derfor ikke fullført. Det kan velges en HMS-ansvarlig utenfor styret og det oppfordres til å melde sin interesse om noen ønsker dette. Thor Engebretsen ble valgt som HMS-ansvarlig

Det mangler informasjon fra styret om disse sakene. Det er ønskelig med en gjennomgang av hver sak og hvorfor det ikke er gjort noe, på årsmøte 2025. Det er ikke ønskelig at styret går inn og redigerer min sak, det er ønskelig at dette legges frem slik den er sendt inn

INNSTILLING FRA VALGKOMITE 2025			
		Valgt fra	
Leder	Christian Ødegård	09.04.2025	ny
Styremedlem	Mats K Aarnes Eliassen	24.04.2024	ikke på valg
Styremedlem	Vegard Mysliwski	09.04.2025	ny
vara	Anders Gray	24.04.2024	ny
vara	Nina Aas Pugerud	24.04.2024	ny
Valgkomite	Lisbeth Nilsen	09.04.2025	gjenvalg
Valgkomite	Petter Liøkel	09.04.2025	gjenvalg
Valgkomite	Mia Carloine Sandøy	09.04.2025	gjenvalg



INNKALLING 2026

Sameiet Stasjonsenga Øvre

Tuesday 14.04.2026 kl. 17:30

Knapstadhallen sosialt rom/kiosk

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonsenga Øvre

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 17:30 - Knapstadhallen, sosialt rom/kiosk

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Stasjonsenga Øvre det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Beising av hus i henhold til vedlikeholdsplan

5.2 Økonomien til sameiet i forhold til beising

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Beising av hus i henhold til vedlikeholdsplan

Takstmann som har lest all FDV-dokumentsasjon og utført kontroll av bygningsmassen i forbindelse med utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen anbefalte og beise alle hus i løpet av 2026. Styret spurte om dette var en absolutt tidsfrist eller om det var tilrådelig og utsette dette noe, med tanke på økonomien til sameiet. Han mente da at det skulle gå bra å utsette det et år, og 2027 ble derfor valgt i vedlikeholdsplanen.

I FDV-dokumentasjonen står det riktignok at kledningen kan holde ubehandlet i veldig mange år, og takstmann er enig i dette, dog etter inspeksjon stipulert til ca halvparten av dokumentasjonens angitte tidsramme. Velger man denne løsningen må kledningen byttes når den er utslitt, og det går ikke ann "reparere" dette ved å beise om 10-15 år, bytte kledningen er en svært kostbar affære.

Han var også tydelig på at om man velger å ikke vedlikeholde kledningen vil den få en grålig "gammel låvelook" og forringe verdien på boligene vesentlig med tanke på at kledningen da må byttes etterhvert.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Forslag 1: det planlegges for beising av alle hus i 2027

Forslag 2: det planlegges for beising av alle hus i 2028

Styrets innstilling: Alle hus beises i 2027

5.2 Økonomien til sameiet i forhold til beising

Sameiet har ikke økonomi til å dekke beisingen i sin helhet, styret håper at man skal klare å dekke inntil 50%.

Dette er også normal praksis, det planlegges ikke for at oppsparte midler av felleskostnadene skal dekke mer enn 50% av fremtidige vedlikeholdsbehov i sameiet. Dette for at det skal være en rettferdig fordeling av kostnader mellom dagens eiere og fremtidige eiere, jmf normal bruksslitasje og verdiøkningen ved gjennomføringen av tiltak.

I tillegg til forslagene til vedtak under finnes det mulighet for låneopptak for sameier, men i og med at dette vil være lån uten sikkerhet blir det svært høy rente å således kostbart, det er derfor ikke satt opp som et forslag. Da anbefales heller en løsning der hver enkelt eier refinansiere sitt boliglån i forbindelse med en kapitalinnkalling.

I og med at beisingen uansett er noe frem i tid er det ikke innhentet tilbud på jobben, men benyttet taksmannens estimater ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Estimaten antyder en snittkostnad per seksjon på ca 125000,- for vask og 2 strøk med beis. Prisene vil differensiere noe i forhold til hustyper.

Styret anser ikke at jobben kan utføres i form av egeninnsats pga:

Styret i et sameie regnes som **ansvarlig for drift og sikkerhet på fellesarealer og bygningsmasse** etter blant annet:

- Eierseksjonsloven
- Arbeidstilsynet sine HMS-regler
- Internkontrollforskriften

Hvis arbeid utføres på **felles bygningsmasse** (fasade, tak, balkonger osv.), må styret sørge for at arbeidet skjer på en **HMS-forsvarlig måte**.

For arbeid i høyden gjelder strengere sikkerhetskrav:

Lift (personløfter):

- Krever normalt **dokumentert opplæring**.

Stillas:

- Oppføring over **2 meter arbeidshøyde** krever kompetanse.
- Over **5 meter** er kravene enda strengere og bør utføres av fagpersoner.

Ved bruk av **lift eller stillas** forventes det at den som utfører arbeidet:

- har nødvendig **opplæring eller dokumentert kompetanse**
- bruker riktig **fallsikring og verneutstyr**

Dette reguleres gjennom forskrifter under Arbeidstilsynet.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Forslag 1: Kapitalinnkalling, hver seksjoneier bekoster selv kostnadene i forbindelse med vask/beising av sitt hus, etter at sameiet har dekt en prosentandel ut i fra tilgjengelig egenkapital på tidspunktet. Kan gjennomføres med egne oppsparte midler eller refinansiering av egen bolig f.eks.

Forslag 2: Øke felleskostnadene betraktelig frem til tiltak er gjennomført.

Styrets innstilling: Forslag 1

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Ødegård, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mats K Aarnes Eliassen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vegard Mysliwski, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Nina Aas Pugerud, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Anders James Gray, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

1 styremedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Adrian Pracon

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Nina Aas Pugerud

Tommy Jacobsen

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består i dag av Petter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Samdøy.

Medlemmer velges for 1 år av gangen.

Forslag til vedtak: Samtlige medlemmer av valgkomiteen stiller til gjenvalg

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 113 049	751 645
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	272 772	361 404
B. Endring arbeidskapital	272 772	361 404
C. Arbeidskapital	1 385 821	1 113 049
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 472 328	1 184 057
Kortsiktig gjeld	-86 507	-71 008
C Arbeidskapital	1 385 821	1 113 049

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	849 420	819 984	851 503	922 000
Sum leieinntekt		849 420	819 984	851 503	922 000
Sum inntekt		849 420	819 984	851 503	922 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	4 230	4 000
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 656	4 025	2 300	9 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	64 799	26 180	40 000	32 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	10 793	6 188	6 430	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	30 754	0	13 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	6	7 743	0	300 000	362 000
Revisjonshonorar		6 380	5 726	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		72 852	70 117	72 850	76 000
Andre honorar	7	34 500	0	0	11 000
Kontorkostnad		0	0	500	0
TV/bredbånd		173 931	184 440	186 840	212 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		229	0	0	1 000
Forsikringer		174 573	156 983	174 560	180 000
Andre kostnader	8	3 634	6 577	9 000	10 000
Sum kostnad		623 074	494 466	845 710	959 000
Driftsresultat		226 346	325 518	5 793	-37 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 426	35 886	0	37 000
Netto finansposter		-46 426	-35 886	0	-37 000
Årsresultat		272 772	361 404	5 793	0
Overført sameiekapital		272 772	361 404	0	0
SUM OVERFØRINGER		272 772	361 404	0	0

Balanse 2025 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		36 856	6 237
Andre kortsiktige fordringer		5 381	9 979
Forskuddsbetalte kostnader		45 005	43 668
Innestående konsernkonto og bank		1 385 086	1 124 173
Sum omløpsmidler		1 472 328	1 184 057
SUM EIENDELER		1 472 328	1 184 057

Balanse 2025 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 385 821	1 113 049
Sum opptjent egenkapital		1 385 821	1 113 049
Sum egenkapital	9	1 385 821	1 113 049
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 381	2 521
Leverandørgjeld		81 126	68 487
Sum kortsiktig gjeld		86 507	71 008
Sum gjeld		86 507	71 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 472 328	1 184 057

Sted: _____

Dato: _____

Christian Ødegård
Styreleder

Vegard Mysliwski
Styremedlem

Mats K Aarnes Eliassen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 30 boligseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 832 b.nr 53 i Indre Østfold kommune. Tomtens areal er på 20 584,8 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP4061744.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	663 180	640 344
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	186 240	179 640
Sum	849 420	819 984

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	30 000	30 000
Sum	34 230	34 230

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	12 311	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	47 488	26 180
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 000	0
Sum	64 799	26 180

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	4 084	0
6420 Lisens Bevar HMS/SMS-tjenester	6 709	6 188
Sum	10 793	6 188

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	30 754	0
Sum	30 754	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	7 743	0
Sum	7 743	0

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	0
6730 Teknisk honorar	33 750	0
Sum	34 500	0

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	328	0
7719 Møter, div. styret	0	1 300
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 750
7770 Betalingskostnader	1 111	926
7773 Omkostninger innkreving	2 195	2 601
Sum	3 634	6 577

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 113 049	272 772	1 385 821
Sum opptjent egenkapital	1 113 049	272 772	1 385 821
Sum egenkapital	1 113 049	272 772	1 385 821

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stasjonsenga Øvre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stasjonsenga Øvre

Styreleder	Christian Ødegård (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Vegard Mysliwski (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Mats K Aarnes Eliassen (sign.)	03.03.2026



Til årsmøtet i Sameiet Stasjonsenga Øvre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stasjonsenga Øvre som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-13 11:12:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0FF0C-6XN09-0PKIR-86ACP-34DBI-AYIMD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Stasjonsenga Øvre

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Ødegård
Styremedlem, Mats K Aarnes Eliassen
Styremedlem, Vegard Mysliwski
Varamedlem, Nina Aas Pugerud
Varamedlem, Anders James Gray

Styret i Sameiet Stasjonsenga Øvre består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Stasjonsenga Øvre er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Stasjonsenga Øvre ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 928634043

Sameiet Stasjonsenga Øvre består av 30 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Stasjonsenga Øvre er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4061744. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Stasjonsenga Øvre bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av lekeplass
- Varsling om egenkontroll av brannvarslingsutstyr
- Påminnelse om vedtatt fartsgrense i veien

Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 5 styremøter.

Det ble avholdt en felles dugnad med grilling, der vi sammen fikk ordnet og pyntet opp litt rundt lekeplassen m.m. Det ble i forkant foretatt feiing av gata.

Grillhytta har blitt satt i stand med benker og bord, og kan bookes av beboerne i Bonabo.

Det ble kjøpt inn en robotgressklipper i henhold til tidligere vedtak som klipper gresset rundt lekeplassen og grillhytta.

Styret har hatt kontakt med kommunen og utarbeidet avklaringer rundt bygging av garasjer, boder, pergola m.m.

Strøkkasse som skal plasseres ved postkassene ble kjøpt inn i høst, men er ikke fylt med strøsand enda.

Vedlikeholdsplan for sameiet ble utarbeidet i samråd med USBL/takstmann.

Styret har hatt fokus på HMS gjennom hele perioden, og kommet med noen "tips" til beboere gjennom infobrev og har gjennomført kontroll av lekeplass etter angitte intervaller.

Det er i 2025 sendt ut 4 nyhetsbrev per epost, og som oppslag på Bonabo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tuesday 14.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonsenga Øvre tirsdag 03.05.2022 kl. 20:00 - Knapstad barne- og ungdomsskole i kantine, Tomterveien 15-17.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Brita Marie Wærris

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Brita Marie Wærris

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Harald Anders Nordsæter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Fremmøtt: 18 pluss 1 fra og med sak 4.4

Fullmakt: 1

Totalt: 19 og fra og med sak 4.4. 20

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 0,- for 2021

Vedtak:

Styrehonorar på kr null ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Inngjerding av hage

Ønske om å sette opp gjerde rundt eksklusivt bruksareal

Vedtak:

Godkjent med 16 stemmer for.

4.2 Kommunale avgifter og dobbeltfakturering

Felleskostnadene står urørt.

Vedtak:

Godkjent med 15 stemmer for.

4.3 Inndeling av fellesareal/eksklusiv bruksrett

Ønske om at det presiseres hvor grensene går for eksklusivt bruksareal.

Vedtak:

Foreløpig plan godkjent med 19 stemmer for.

4.4 Oppsetting av levegg og platting

Ønske om å sette opp levegg mellom husene og utvide platting.

Vedtak:

- Platting kan utvides i hele husets bredde (husets kortsiden) og maks 3,5 m ut fra veggen. Dersom noen ønsker å bygge platting utover dette må det søkes om og godkjennes av styret.

- Levegg kan bygges i 1,8 m høyde, min 2 m og maks 3,5 m ut. Leveggen bygges i 48*98 mm impregnert treverk med 30*48 mm lekter på hver side som vegg. Leveggen beises i husets farge. Leveggen må forankres i husveggen og plasseres på den veggen som står lengst ut.

- Ved bygging av levegg må en enes med naboen.

Godkjent med 20 stemmer for.

4.5 Installering av varmepumpe

Ønske om at alle husene om ønskelig kan sette opp varmepumpe

Vedtak:

Det tillates at hver seksjon kan sette opp varmepumpe (luft-luft). Denne må installeres av godkjent montør. Utedelen plasseres på husets langsida på hensiktsmessig sted.

Dersom det monteres hus over skal dette beises i husets farge evt. murfarge.

Godkjent med 20 stemmer for.

4.6 Solskjerming

Ønske om å sette opp solskjerming/zip-screen

Vedtak:

Det tillates utvendig zip-screen i sort eller grå

Markiser på bakkeplan er tillatt i ensfarget sort, grå eller beige.

Godkjent med 20 stemmer for.

4.7 Oppsetting av carport og utebod

Ønske om å kunne sette opp carport med og uten bod og frittstående bod.

Forslag til carport er på ca 24 m² med bod.

Vedtak:

Godkjent med 20 stemmer for.

4.8 Bytte av leverandør av tv og internett

Ønske om å sjekke mulighet for å bytte fra Altibox til Telenor e.l.

Vedtak:

Beholde Altibox i avtaleperioden.

4.9 Endring av underlag på parkeringsplass

Ønske om å legge belegningsstein, asfalt eller annen type grus på parkeringsplass

Vedtak:

Godkjent med 20 stemmer for.

4.10 Husordensregler

Se vedlegg

Vedtak:

Godkjent

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Harald Anders Nordsæter

Styremedlem, Nina Aas Pugerud

Styremedlem, Thor Engebretsen

Varamedlem, Stig-Arne Oma

Varamedlem, Mats K Aarnes Eliassen

Det er ingen styremedlemmer som er på valg i år. Alle ble valgt for 2 år pr 28.10.2021.

Vedtak:

Tatt til orientering

Brita Marie Wærrø (sign.)
Møteleder

Harald Anders Nordsæter (sign.)
Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonsenga Øvre onsdag 09.04.2025 kl. 17:30 - Fjellheim Auditorium, Stasjonsgata 25, Spydeberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Trond Knudsen ✓

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Trond Knudsen ✓

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble:

Bjørn E. B. Jørgensen ✓

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:

11

Antall fremlagte fullmakter:

4

Totalt:

15

1.5 Godkjenning av innkalling ✓

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste ✓

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent ✓

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 30.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Styreprotokoller

Det er viktig at det nye styret, kan dele styreprotokollene med sameie. Det er ikke noe lovkrav, men en ser at det er mange sameier som gjør dette. Det er viktig med åpenhet og at sameiet kan «følge» med på hva styret foretar seg. Jeg tror at begge parter kan være tjent med dette på sikt.

Saker som omhandler enkeltpersoner og ellers taushetsbelagt informasjon kan sladdes. Informasjon ut til sameie er et tema som har vært oppe på flere tidligere årsmøter.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtas. ✓

4.2 Robot gressklipper

Ønske om å gå til innkjøp av robot gressklipper til lekeplass.

Vedtak:

Innkjøp av robot gressklipper vedtas. ✓

4.3 Sosial tilstelning

Sosial tilstelning for å bli kjent med naboer – gatefest

Det ble tatt opp på årsmøte i 2023. Jeg tror det er viktig at sameie nå prøver å sosialisere seg og ikke at hver og en sitter på sin egen "tue".

Vedtak:

Tatt til orientering.

Saken drøffles

4.4 Salg av parsell

Naboen vår, dyrlegen har i flere år ønsket å kjøpe en liten parsell av fellesarealet vårt. Jeg regner med at hun fortsatt har ønske om dette. Det er kanskje på tide at sameie tar stilling til om vi ønsker å avstå denne parsellen eller ikke. Grunnen til at hun ønsker å kjøpe denne, er at vår tomt går over parkeringsplass og inn over hennes adkomstvei til eiendommen.

Det er gjort en foreløpig beregning av arealet, satt til ca 155 m2. Dette ville ha gitt en merinntekt til sameie på kr. 100 000, pluss/ minus. Dette arealet har etter min mening ingen betydning for sameiet. Siden dette gjelder en liten del av sameie, tror jeg at det holder med kvalifisert flertall, vedr. evt. salg.

~~WAA 2/12/2024~~

Vedtak:

Styret utreder eventuelt salg av parsell.

4.5 Vedlikehold og tilsyn

Det er ønskelig at det utarbeides, en liste av beboere i sameie, som fra uke til uke, i sommer- og vinterhalvåret, får ansvar for vedlikehold og tilsyn med fellesområder. Det være seg gressklipping om sommer og snømåking rundt søppeldunkene om vinteren. Det er ønskelig at styret kjøper inn en strøkkasse, til bruk rundt dunkene når det danner seg is her. Sameie bør gå til innkjøp av stige, som kan benyttes ved tilsyn og vedlikehold. Sameier bør også gå til innkjøp av gress-/ og kantklipper til bruk på fellesområde.

Vedtak:

~~Tatt til orientering~~

saken avvises - styret ser på alternative løsninger.

4.6 Varamedlemmer

Tillegg til § 8-2 i vedtektene.

Forslag: Varamedlemmer til styret møter fast på styremøter, med forslag-/ og uttalelsesrett, dog ikke stemmerett

Vedtak:

~~Forslaget vedtas ikke.~~

Vedtatt med 13 stemmer (over 2/3)

4.7 Rutiner

Protokoll fra årsmøte 2024.

Vedtak: Forslag vedtas og styret har klar en mal før sommerferien.

Siden det ikke er gitt tilbakemelding på dette punktet, blir dette tatt opp på nytt. Det har også vært antydning at dette skulle foreligge før årsmøte i 2024.

Styret må få på plass en felles mal ved søknader, om tiltak den enkelte sameier ønsker å utføre i/ på egen seksjon med tilhørende bruksområde.

Vedtak:

Mal vedlagt, sak ferdig.

✓

4.8 HMS

Protokoll fra årsmøte 2024. Det fremgår her blant annet at rutiner/ dokumentasjon ikke er fullført, etter fratredelse fra forrige ansvarlige.

Siden det ikke er gitt tilbakemelding på dette punktet, blir dette tatt opp på nytt.

Siden styret har ansvaret for tilrettelegging og årlig oppfølging av HMS i sameie, er det ønskelig at følgende legges frem for årsmøte

- Risikovurdering foretatt gjennom egen analyse
- Årlige mål og rutiner for helse-, miljø- og sikkerhet
- Dokumentasjon, jfr. Internkontrollforskriften §5
- Etablere et avvikssystem
- Informasjon til beboere

Vedtak:

HMS rutiner vil bli etablert.

- Saken sendes til høre til nytt styre

4.9 Vedlikeholdsplan

Dette ble tatt opp på årsmøte i 2024.

Vedtak:

Styret starter å utarbeide en vedlikeholdsplan, som legges frem for seksjonseierne på et senere tidspunkt (innen utgangen av 2024). Siden det ikke er gitt tilbakemelding på dette, blir det på nytt tatt opp som eget punkt.

Hva som skal vedlikeholdes, og hvordan.

Vedr. toppstrøk

Her kan en opplyse om at salgsansvarlig hos Alvdal Skurlag, anbefaler at toppstrøk blir foretatt 4 år etter at bygning er oppsatt, og at neste intervall blir foretatt etter hva type beis en benytter.

Vedr. sjekk av tak-/renner

Dette bør sjekkes hver høst/ vinter for å unngå følgeskader.

Kostnader for hva de enkelte tiltak vil koste.

Oversikt over når de ulike tiltakene skal gjennomføres.

Frister for gjennomføring av vedlikeholdet.

Hvem som er ansvarlig for å følge opp planen internt.

Utarbeide en handlingsplan, gjerne med intervall på 3-5 år, som legges frem for årsmøte. Dette er et viktig redskap for sameie, siden det har med budsjetteringen vår å gjøre.

Vedtak:

~~Vedlikeholdsplan etableres.~~

*om vedlikeholdsplan
vedtak fra 2024 opprettholdes, saken sendes
til høre til nytt styre. ✓*

4.10 Oppfølging av saker fra årsmøte 2024

Sakenes nummerering er fra 2024

se vedlegg

Vedtak:

Tatt til orientering ✓

4.11 Oppføring av bod

Ønske om oppføring av bod/carport

Er det krav til estetikk og utførelse?

Hvor stor kan vi bygge?

Når kan vi sette i gang?

Vedtak:

Det nye styret starter jobben med og utrette bygging av carporter. *in trede*

Tas til etterretning

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Harald Anders Nordsæter er på valg.

Christian Ødegård innstilt av valgkomitéen.

Vedtak:

Valgt ble: Christian Ødegård for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Thor Engebretsen er på valg.

Vegard Mysliwski innstilt av valgkomitéen.

Vedtak:

Valgt ble: Vegard Mysliwski for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Vegard Mysliwski og Christian Ødegård er på valg.

Anders Gray og Nina Aas Pugerud innstilt av valgkomitéen.

Vedtak:

Valgt ble: Anders Gray for 1 år.

Valgt ble: Nina Aas Pugerud for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomité som er på valg består av Peter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Sandøy.

Alle tar gjenvalg. *Alle ble valgt.*

Vedtak:

Valgt ble:



Møteleder



Protokollvitne



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.

Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasielag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må det



meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunenr. 3118 **Gårdsnr.** 832 **Bruksnr.** 53 **Festenr.** 0 **Seksjonsnr.** 27

Adresse: Skomakerveien 7, 1823 K NAPSTAD

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 013820090001 Reguleringsplan for Knapstad sentrum	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felles lekeareal Annen veggrunn - grøntareal	22.06.2009

		Kjøreveg Friluftsmål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Lekeplass Friluftsområde	
	Id 013819930001 Fylkesvei B207 på Knapstad	Annen veigrunn	28.06.1993
	Id 013819830001 Del av Thonsåsen	Annen veigrunn	20.06.1988
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/> 3014202101, 013820090001, 013819930001, 013819830001		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan:
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar: 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 utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 20.04.2026

Indre Østfold kommune
Line Victoria Elvegård

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.12.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/30	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	832/53, 832/53/0/1, 832/53/0/2, 832/53/0/3, 832/53/0/4, 832/53/0/5, 832/53/0/6, 832/53/0/7, 832/53/0/8, 832/53/0/9, 832/53/0/10, 832/53/0/11, 832/53/0/12, 832/53/0/13, 832/53/0/14, 832/53/0/15, 832/53/0/16, 832/53/0/17, 832/53/0/18, 832/53/0/19, 832/53/0/20, 832/53/0/21, 832/53/0/22, 832/53/0/23, 832/53/0/24, 832/53/0/25, 832/53/0/26, 832/53/0/27, 832/53/0/28, 832/53/0/29, 832/53/0/30
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Seksjonering	17.12.2021	21/7290	Tinglyst	
Seksjonering	17.12.2021		24.12.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ABILD LARS F010289*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skomakerveien 7 1823 KNAPSTAD	Bosatt (B)
HØIDALEN NINA JANJEERA F200483*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skomakerveien 7 1823 KNAPSTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skomakerveien 7	U0101	832/53/0/27	223,3	9	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Skomakerveien 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1823 KNAPSTAD	Kirkesogn	02030803 Hobøl og Tomter
Grunnkrets	1301 Knapstad	Tettsted	101 Spydeberg
Valgkrets	5 HOBØL		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300936279		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	15.12.2022

1: Bygning 300936279: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 15.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	223,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	223,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	246
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	246
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	134,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.03.2021	23.09.2021	2020029801
Midlertidig brukstillatelse	07.07.2022	08.07.2022	20/29801
Ferdigattest	15.12.2022	27.12.2022	20/29801

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skomakerveien 7	U0101	832/53/0/27	223,3	9	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	74,2	0	74,2	82	0	82
H01	0	75,8	0	75,8	84	0	84
U01	1	73,3	0	73,3	80	0	80

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 832/53

Bruksnavn		Beregnet areal	20584.8
Etablert dato	06.07.2007	Historisk oppgitt areal	29000
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6611847.79	614431.01		Ja	20584.8	



Mestergruppen Arkitekter AS
8001 BODØ

Deres ref.:

Vår ref.:
20/29801 - 13 / ALESTIJA

Dato:
15.12.2022

Gbnr 832/53 - Stasjonsenga - Tomannsbolig (B10-2) - Ferdigattest

Tiltak : tomannsbolig (B10-2)
Byggested: Gbnr 832/53 Stasjonsenga
Tiltakshaver: Bokvalitet AS
Ansvarlig søker: Mestergruppen Arkitekter AS

Tillatelse til tiltak ble gitt 09.03.2021, og endringstillatelse ble gitt 15.06.2021.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.12.2022.

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

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelse som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp: 2

Vannforsyning: offentlig

Avløpsløsning: offentlig

Antall boenheter: 2

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 Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Bokvalitet AS

Mottakere:
Mestergruppen Arkitekter AS

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 Indre Østfold 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 Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken 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 Indre Østfold 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.

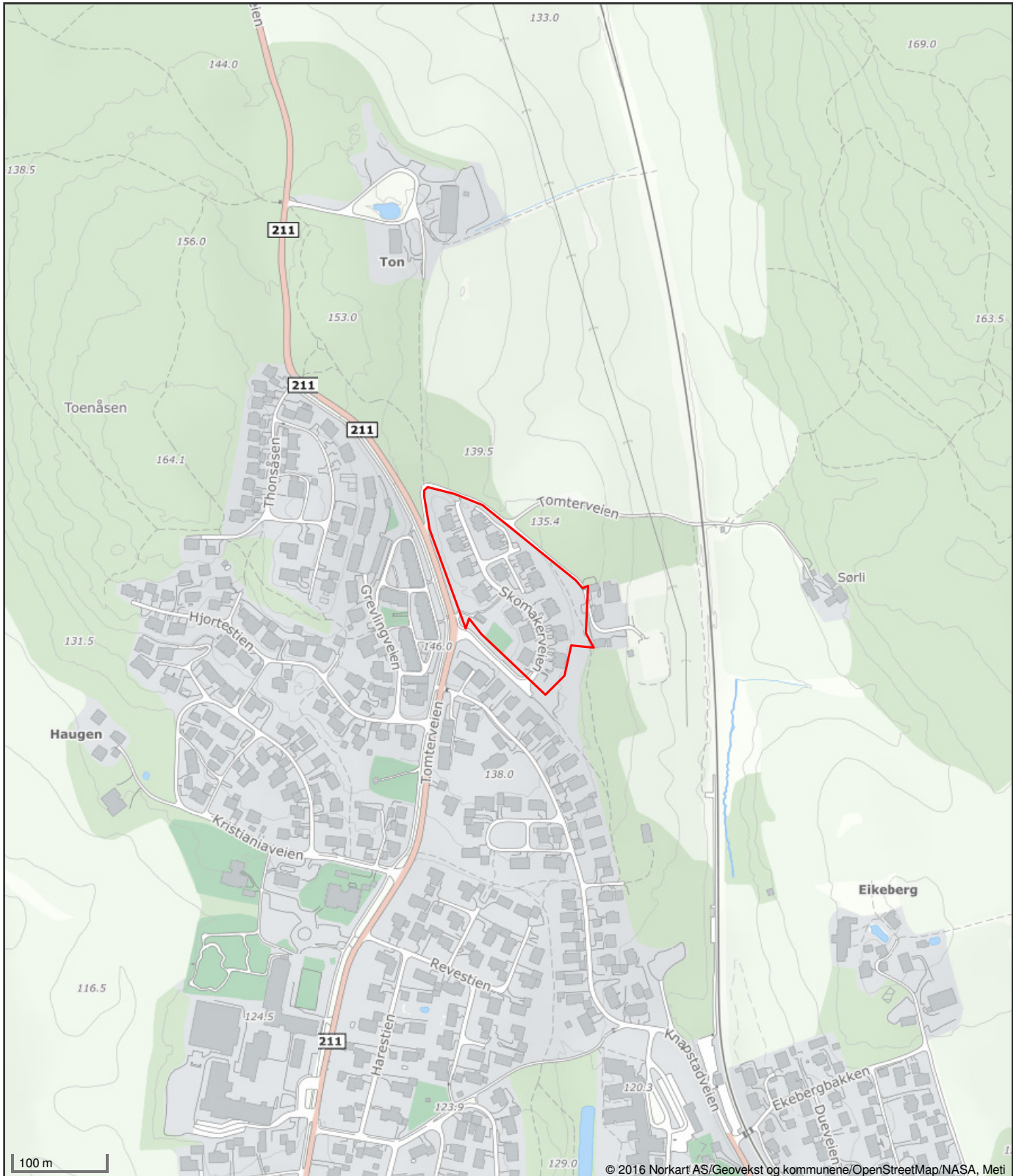
Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken 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 Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



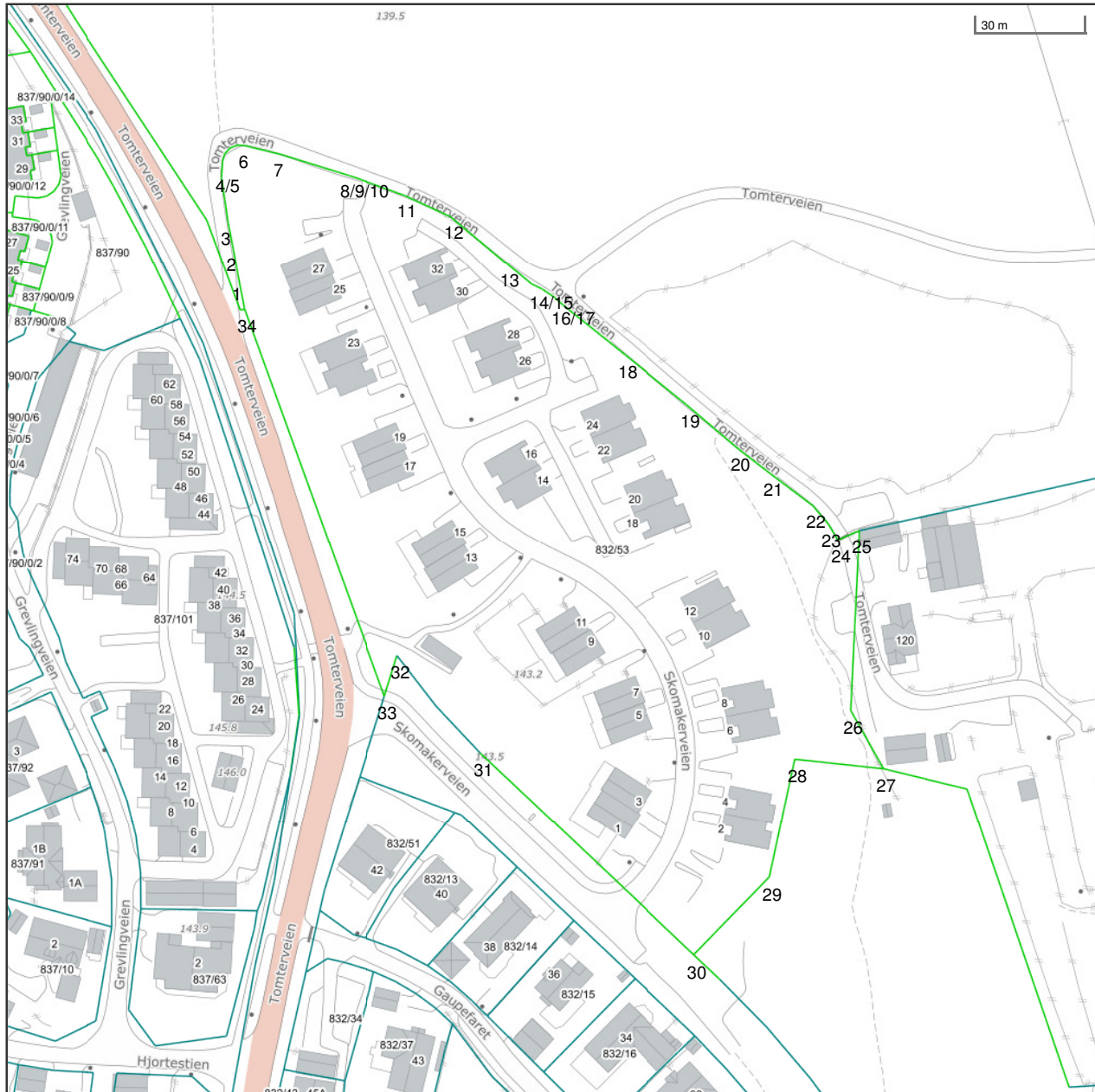
Oversiktskart for eiendom 3118 - 832/53//



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.



Eiendomskart for eiendom 3118 - 832/53//27



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 omvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		20 584,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6611847,79	Øst	614431,01
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6611976,67	614303,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,86	
2	6611984,72	614301,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,23	
3	6611991,88	614299,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,34	
4	6612004,19	614297,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,51	
5	6612008,67	614297,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,48	
6	6612013,18	614304,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,83	4,86
7	6612011,13	614313,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,01	
8	6612006,63	614330,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,96	
9	6612005,88	614332,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,81	
10	6612005,43	614334,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,69	
11	6612000,91	614348,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,64	
12	6611995,38	614361,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,14	
13	6611982,79	614377,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,30	
14	6611977,44	614384,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,72	
15	6611976,06	614387,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,32	
16	6611973,73	614390,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,31	
17	6611971,91	614393,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,78	
18	6611958,57	614410,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,19	
19	6611945,29	614428,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,02	
20	6611933,71	614442,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,55	
21	6611927,07	614451,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,32	
22	6611918,59	614463,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,72	
23	6611913,58	614468,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,73	
24	6611909,33	614471,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,02	
25	6611912,12	614477,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,50	
26	6611862,23	614476,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,90	
27	6611846,43	614485,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,47	
28	6611848,319777	614461,102395	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,67	
29	6611815,457299	614455,077791	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,41	
30	6611793,431	614434,826	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,92	

31	6611847,34	614374,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	81,18	
32	6611873,56	614350,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,45	184,56
33	6611862,24	614347,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,75	
34	6611968,03	614305,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	113,83	



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	832	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 263,21 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	3 675,99 kr
Sum	8 434,20 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Forbruk vann i fjor	25%	70 m3	29.88	1/1	0 %	2 091,25 kr	2 091,25 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-59 m3	29.88	1/1	0 %	-1 762,63 kr	-1 762,63 kr
Vann a konto i år	15%	131 m3	30.54	1/1	0 %	4 001,26 kr	1 000,32 kr
Forbruk vann i fjor	15%	70 m3	27.48	1/1	0 %	1 923,95 kr	1 923,95 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-59 m3	27.48	1/1	0 %	-1 621,61 kr	-1 621,61 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,32 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	70 m3	37.63	1/1	0 %	2 633,75 kr	2 633,75 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-59 m3	37.63	1/1	0 %	-2 219,88 kr	-2 219,88 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp a konto i år	15%	131 m3	39.30	1/1	0 %	5 147,71 kr	1 286,93 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	70 m3	34.62	1/1	0 %	2 423,05 kr	2 423,05 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-59 m3	34.62	1/1	0 %	-2 042,28 kr	-2 042,28 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	686,27 kr
					Sum	16 122,97 kr	5 099,94 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	832	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	4 217,00 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	1 125,75 kr
					Sum	4 503,00 kr	1 125,75 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Indre Østfold kommune
Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

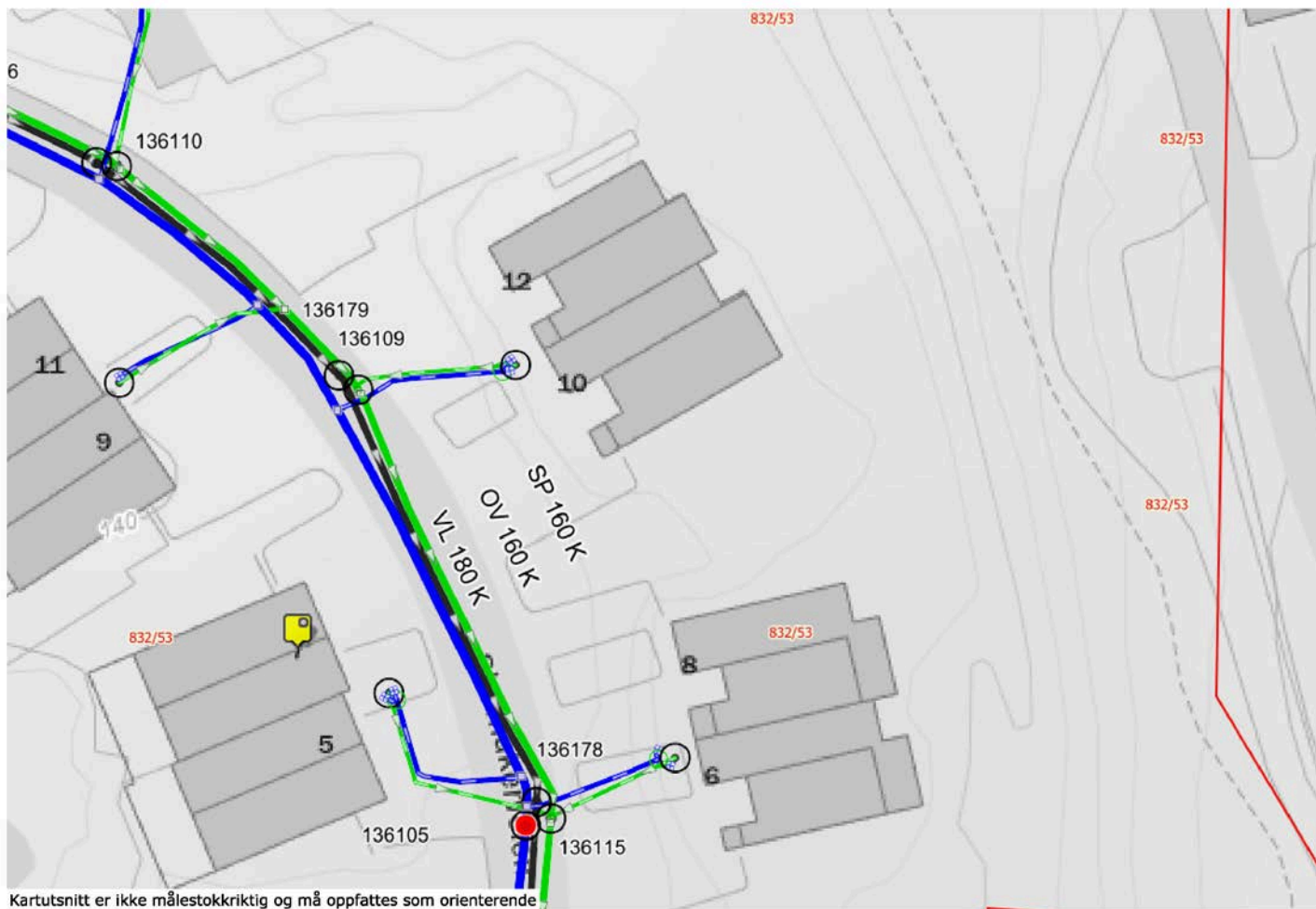
Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Kommunenr. 3118 Gårdsnr. 832 Bruksnr. 53 Festenr. 0 Seksjonsnr. 27

Adresse: Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Vannforsyning fra Hobøl Vannverk <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet Privat vannforsyning.
Avløp / Kloakk	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg





Reguleringsplankart

Eiendom: 832/53/0/27
Adresse: Skomakerveien 7
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Indre Østfold kommune



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












Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Park
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Friluftsmål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



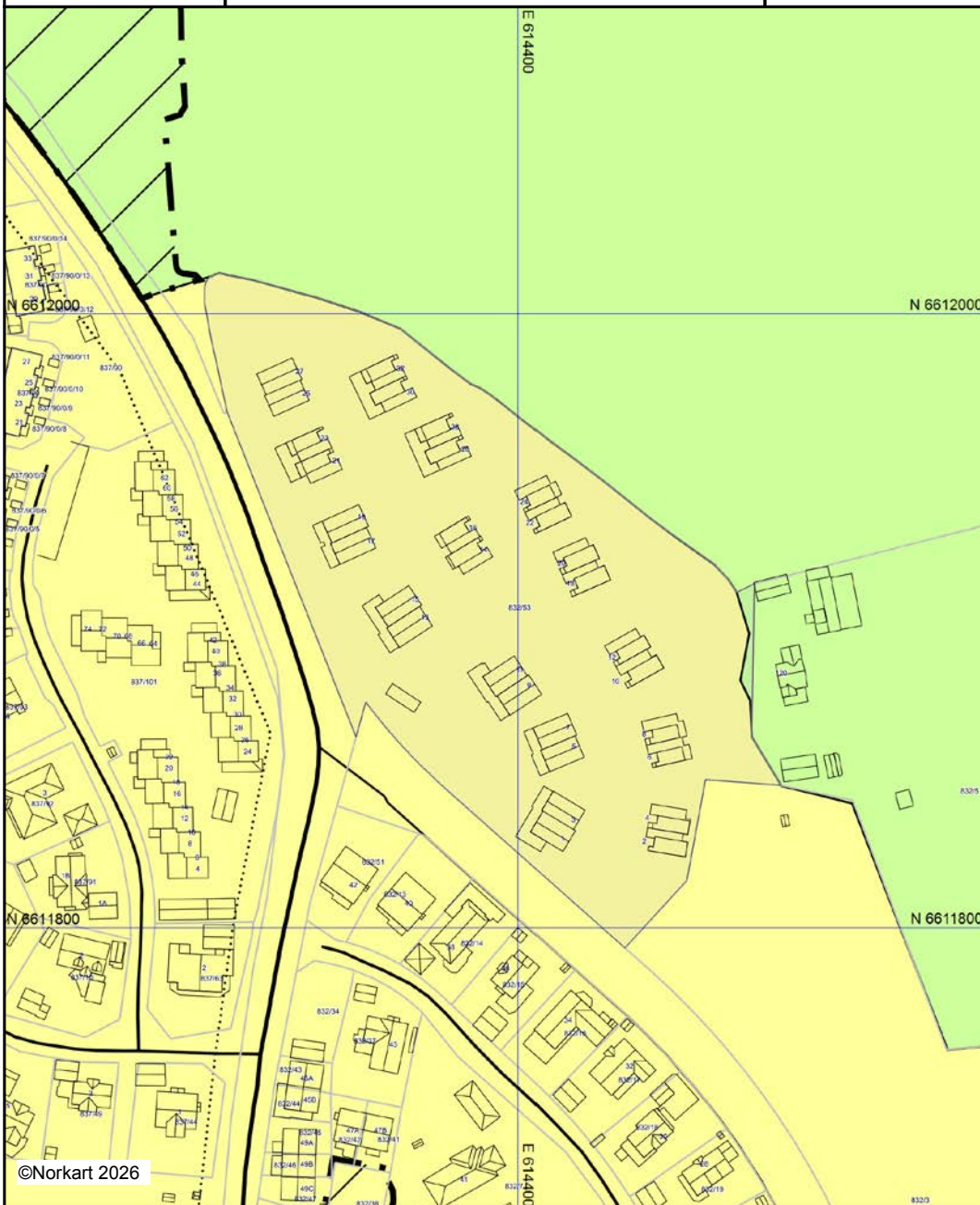
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 832/53/0/27
Adresse: Skomakerveien 7
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 20.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	832	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	27
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	6405208825	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300936279	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6405208825

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	832	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Skomakerveien 7, 1823 KNAPSTAD								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	119 m ²	
	Arealbruk	LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	LNF	
	Delareal	20 465 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

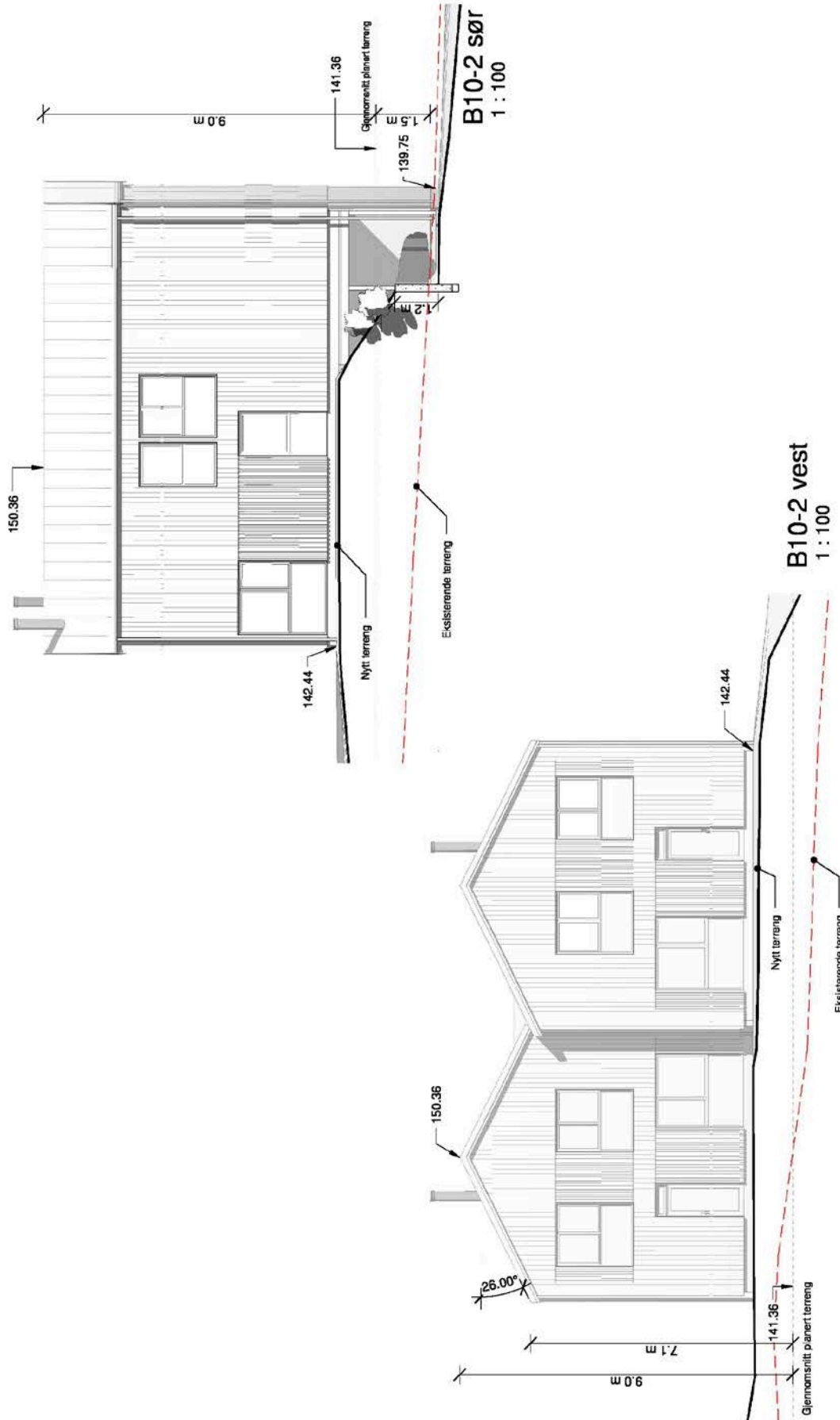
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	013820090001
Navn	Reguleringsplan for Knapstad sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3939/013820090001_Bestemmelser%2C%20vedtatt%20endret%20%20delegert%20sak%20958-20%2C%20datert%2006.11.2020.pdf
Delarealer	<p>Delareal 2 137 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS4</p> <p>Delareal 1 159 m² Formål Felles lekeareal Feltnavn FLB</p> <p>Delareal 806 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn SVG</p> <p>Delareal 1 868 m² Formål Kjøreveg Feltnavn SKV1</p> <p>Delareal 2 424 m² Formål Friluftformål Feltnavn f_LF</p> <p>Delareal 2 127 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS3</p> <p>Delareal 32 m² Formål Kjøreveg Feltnavn o_SKV2</p> <p>Delareal 2 034 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS2</p> <p>Delareal 860 m² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK</p> <p>Delareal 3 518 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS5</p> <p>Delareal 2 091 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS1</p> <p>Delareal 1 276 m² Formål Friluftsområde Feltnavn FO</p>
Id	013819930001
Navn	Fylkesvei B207 på Knapstad
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3879/19930001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 67 m ² Formål Annen veigrunn
Id	013819830001
Navn	Del av Thonsåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3847/19830001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 50 m ² Formål Annen veigrunn

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighedsnavner ikke medvirker i.



TEGN. TITTEL:	Fasad B10-2	FORMAT:	A3	MALESTOKK:	1 : 100
PROJEKT:	Stasjonsenga - Hobøl	PROJEKT NR.:	20200580	TEGN. NR.:	U 10.605
ARKITEKT:		TEGN.:	JE	REVI.:	JE
DATE:	20.01.2021				

REV.:	DATE:	REVISION:	SUKK:

BYGGER:	Bokvallet AS
TEGNER:	Bokvallet AS
BYGGELASS:	Indre Østfold
PROSJEKT:	Stasjonsenga

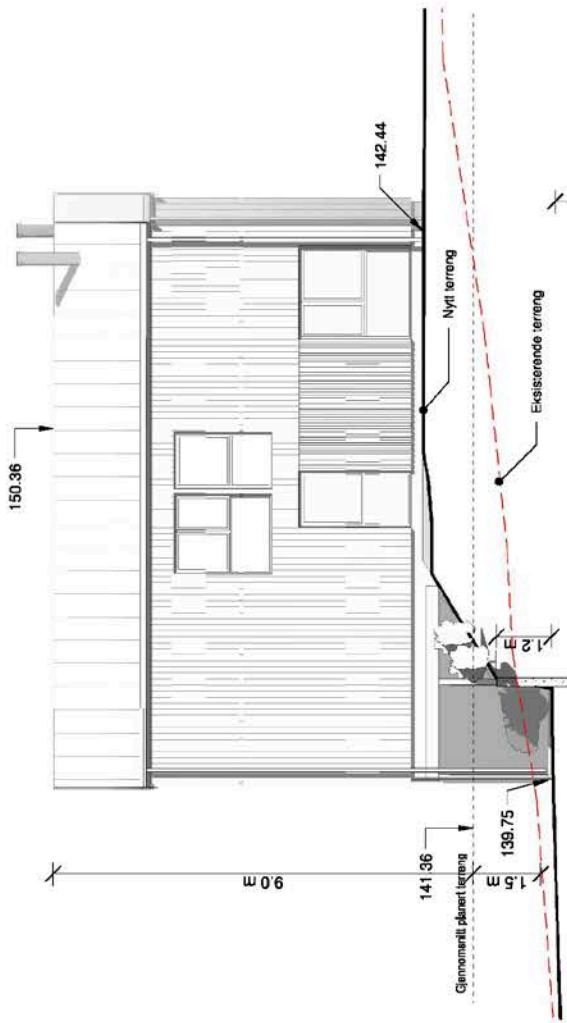
Utarbeidet av:

MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER

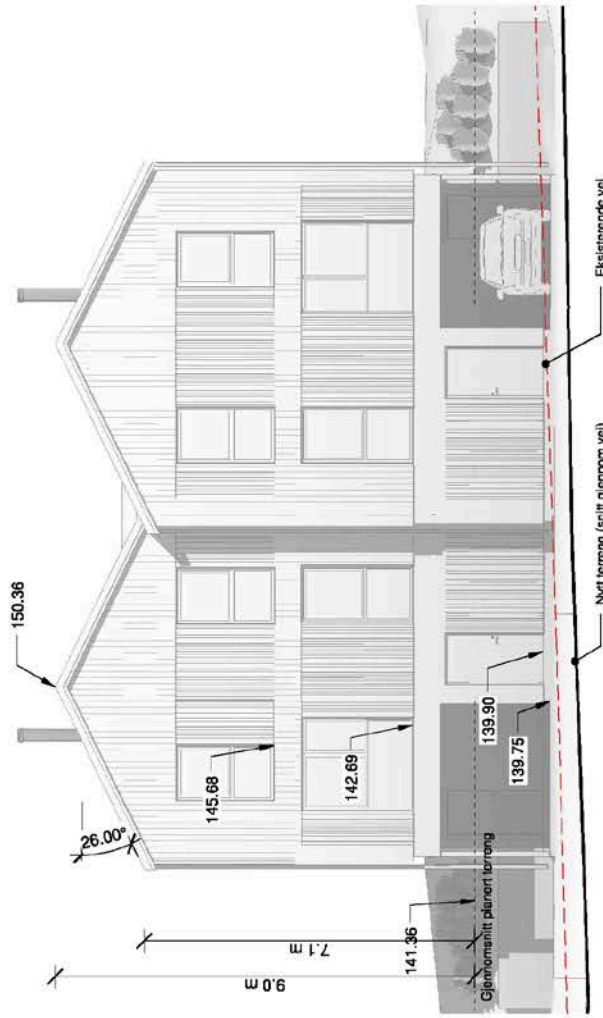
E-mail: post@myarkitekter.no

BLINK HUS

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetslshaver ikke medvirker i.



B10-2 nord
1 : 100



B10-2 øst
1 : 100

TEGN. TITTEL:	FORMAT:	MALESTOKK:
Fasader B10-2	A3	1 : 100
PROJEKT NR.:	TEGN. NR.:	REV.:
20200580	U 10.604	JE
PROJEKT:	DATE:	TEGN. NR.:
Stasjonsenga - Hobøl	20.01.2021	U 10.604

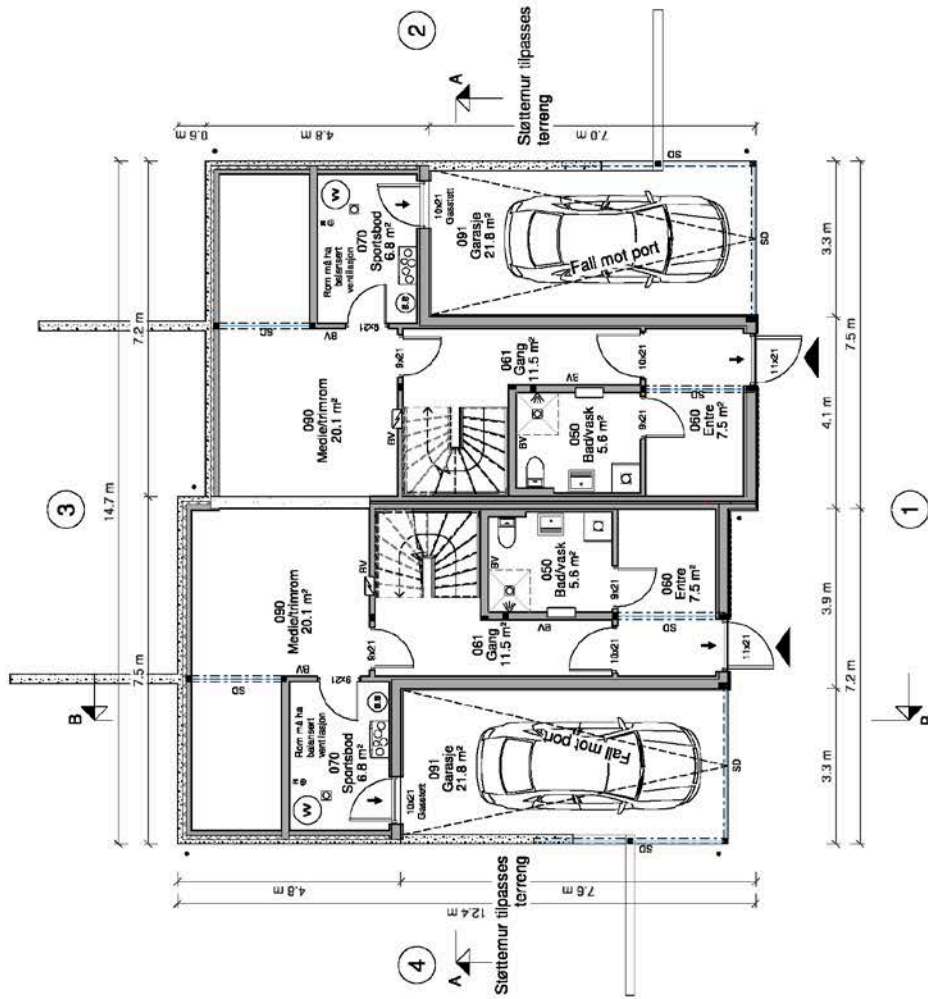
REV.:	DATE:	REVISJON:	SJUK:

UTSELER:	G. ANBETTER:
Bokvallet AS	832/53
TEGNINGS-UTSELER:	KOMMUNE:
Bokvallet AS	Indre Østfold
BYGGEPÅSS:	
Stasjonsenga	

Utsteder av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mastergruppen.no



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



RKL: 4 / BKL: 1

⊗ R=Radonpunkt

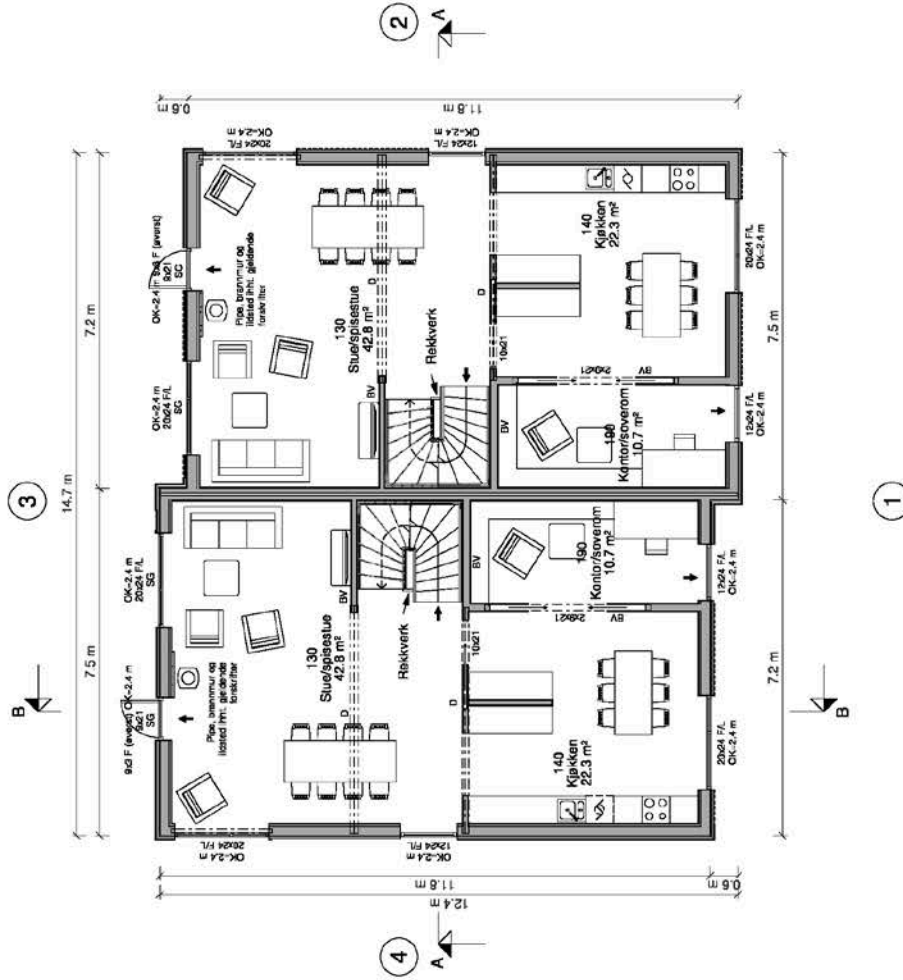
- ↑ = Rørningsvei
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

Lystransmisjon beregnet med LT=0.7

- Evt. kasser for ventilasjon iht. tegning fra ventilasjonsleverandør
- Barneisikring må påmonteres alle vinduer plassert >3.3m over terreng
- Beleggen må ha en liten håndklokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom
- Brannvurdering er ikke gjort

MESTER/		BOKVALLIET AS		TEGN. INNHOLD		FORMAT/ MÅLSTOR: A3	
TILTALESNER:		Tilaksnavner		PROJEKT NR:		20200714	
BYGGELASSE:		Indre Østfold		ARKTEKT:		TEGN. NR:	
Stasjonsenga				DATO:		25.08.20	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:		SP D	
				REVISJON:		SP D	
				REV.:		SP D	
				TEGN.:			

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



RKL: 4 / BKL: 1

⊗ R=Radepunkt

- ↑ = Rømningsvei
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

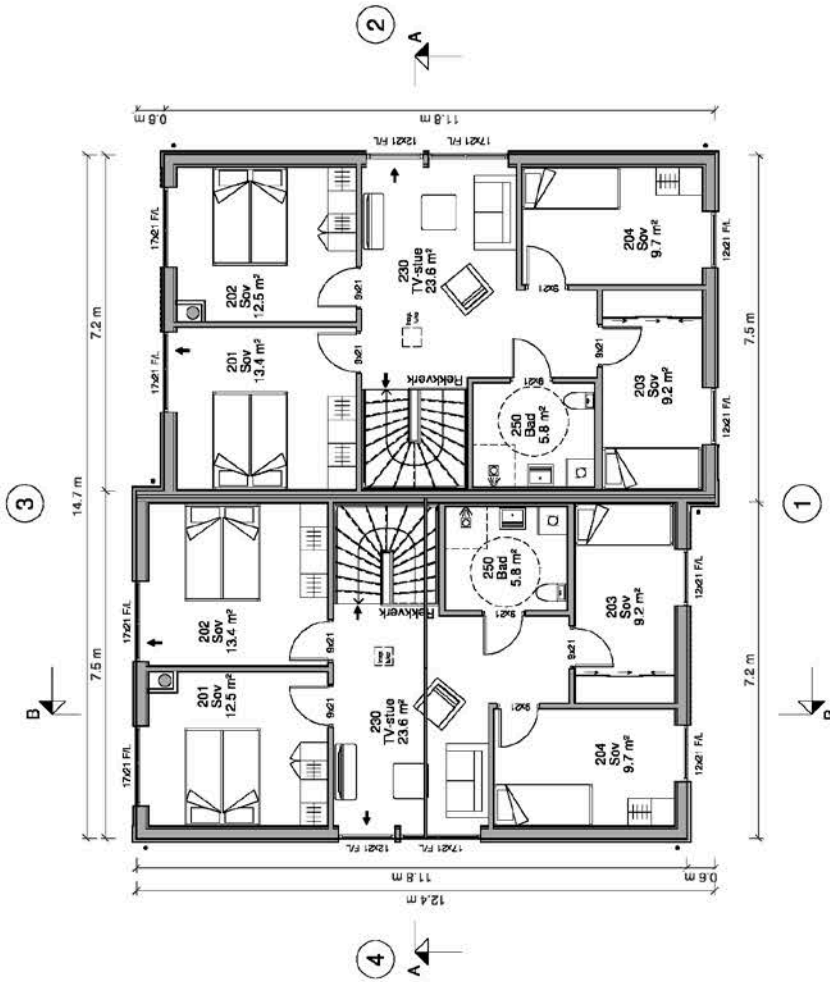
Lystransmisjon beregnet med LT=0,7

- Evt. kasser for ventilasjon iht. tegning fra ventilasjonsleverandør
- Barneisikring må påmonteres alle vinduer plassert >3,3m over terreng
- Belgion må ha en liten håndblokkapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom
- Brannvurdering er ikke gjort

MESTER: Bokvallet AS		FORMAT/MALETTOR: A3	
TILFØRSHVER: Tilskshaver		PROSJEKT NR: 20200714	
BYGGEFLASS: Stasjonsenga		ARKITEKT: Dark Arkitekter	
G.nr/b.nr: 832/53		REVA: D	
KOMMUNE: Indre Østfold		TEGN. NR: SB20.01	
REV. / DATO		DATO	
C	26.08.20	SP	25.08.20
B	26.09.20	SP	
A	22.09.20	SP	
26.11.20 Endringsskrivning og opp- og nedgraving		SP	
2. del, endring i/v startnummer i/utgarasje		SP	
Formet stakt 1. del		SP	
Endret tykkelsen på BV rom 070, plassert drager i garasje		SP	
Formet vegg, rom 061		SP	
REVISJON		SUK	



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetsshaver ikke medvirker i.



RKL: 4 / BKL: 1

⊗ R=Radonpunkt

- ↑ = Rørningsvei
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

Lystransmisjon beregnet med LT=0,7

- Evt. kasser for ventilasjon iht. tegning fra ventilasjonsleverandør
- Barneisikring må påmonteres alle vinduer plassert >3,3m over terreng
- Beleggen må ha en liten håndblokkapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom
- Brannvurdering er ikke gjort

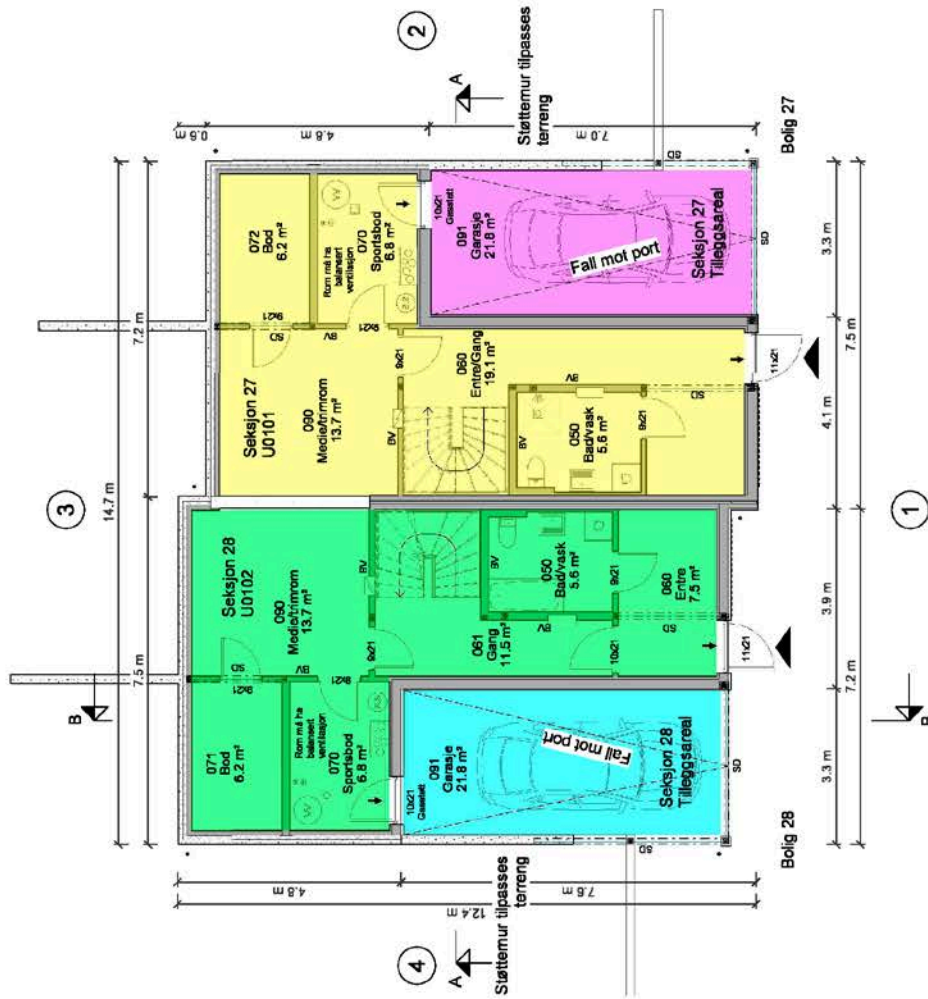
TEGN UNNGJOD	FORMAT	MÅLSTOR
Plan 2. etg	A3	1 : 100
PROSJEKT	ARKITEKT	TEGN NR.
Stasjonsenga D2 B10-2, Bolig 27-28	Dark Arkitekter	20200714
DATE	TEGN	REV
25.08.20	SP	C

REV.	DATE	REVISJON	SGV
C	26.08.20	Fjernet stakt 1. og 2. etg	SP
B	26.09.20	Endret tykkelsen på BV rom 070, plassert drager i garasje	SP
A	22.09.20	Fjernet vegg, rom 061	SP

MESLEIN	BOKVALLET AS
TILFØRSHAVER	G.nr/b.nr:
Tilskshaver	892/53
BYGGEPÅLASS	KOMMUNE
Stasjonsenga	Indre Østfold

M MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetslister ikke medvirker i.



RKL: 4 / BKL: 1

⊗ R=Radonpunkt

- ↑ = Rømningsvei
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

Lysttransmisjon beregnet med L.T.=0,7

- Evt. kasser for ventilasjon iht. tegning fra ventilasjonsleverandør
- Barnesikring må påmonteres alle vinduer plassert >3,3m over terreng
- Boligen må ha enten håndstøtteapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom
- Brannvurdering er ikke gjort

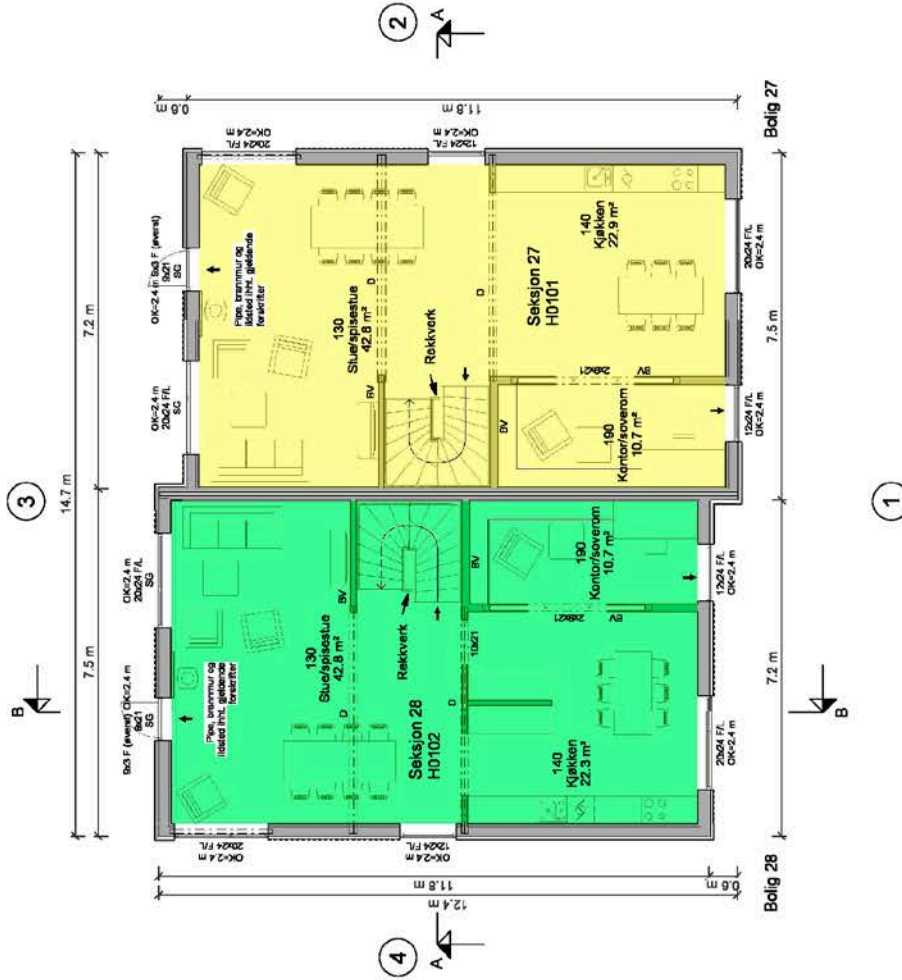
REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
E	10.06.21	Rev. planløsning 28 og 27 iht. epost fra Kenneth 02.06.21 og 03.06.21	DH
C	28.08.20	2. tilg. endret ukv. støttemurer i tillegg	SP
B	28.08.20	Fjernet skakt 1. etg	SP
A	22.09.20	Endret tykkelsen på BV rom 070, plassert drager i garasje	SP
	22.09.20	Fjernet vegg rom 061	SP

REGUL. BYGGER	Bokvalitet AS
TILTAKEANSV. BYGGER	Tilakshaver
BYGGEPLASS	KOMMUNE
	Indre Østfold

TEGN. INNHOLD	FORMÅT	MALESTOKK
Plan U etg.	A3	1 : 100
PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	REV.
Stasjonsenga D2 B10-2, Bolig 27-28	20200714	E
ARKTEKT	DATE	TEGN. SP
Dark Arkitekter	25.08.20	SP
		SB20.00

M MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettsligshaver ikke medvirker i.



RKL: 4 / BKL: 1

⊗ R=Radonpunkt

- ↑ = Rømningsvei
- BV = Bæreevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

Lystransmisjon beregnet med L.T=0,7

- Evt. kasser for ventilasjon iht. tegning fra ventilasjonssleverandør
- Barneisikring må påmonteres alle vinduer plassert >3,3m over terreng
- Boligen må ha enten hånddrikkeapparat eller egnet brannslange som rekke inn i alle rom
- Brannvurdering er ikke gjort

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
E	10.06.21	Rev. planløsning 28 og 27 iht. epost fra Kenneth 02.06.21 og 09.06.21	DH
D	26.11.20	Endret teknisk utvalg	SP
C	28.08.20	2. etg. endret ukv. abletnummer vilgjenlegg	SP
B	28.08.20	Fjernet skakt 1. etg. Endret tykkelsen på BV rom 070, plassert drager i gangveip	SP
A	22.09.20	Fjernet vegg, rom 061	SP

TEK. BY	Bokvalliet AS
TILKANSNER	Gårbyr: 892/53
BYGGELASSE	KOMMUNE
Stasjonsenga	Indre Østfold

TEGN. INNGI.D	FORMAT	MÅLESTOKK
Plan 1. etg	A3	1 : 100
PROJEKT	PROJEKT NR.	
Stasjonsenga D2 B10-2, Bolig 27-28	20200714	
ARKTEKT	TEGN.	REV.
Dark Arkitekter	SP	E
	DATE	
	25.08.20	



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettigshaver ikke medvirker i.



RKL: 4 / BKL: 1

⊗ R=Radepunkt

- ↑ = Rømningsvei
- BV = Bæreevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i mène
- SG = Sikkerhetsglass

Lysstransmisjon beregnet med L.T=0,7

- Evt. kasser for ventilasjon iht. tegning fra ventilasjonsleverandør
- Barmesikring må påmonteres alle vinduer plassert >3.3m over terreng
- Boligen må ha en ertion håndlokkapparat eller egnet brannslange som røkker inn i alle rom
- Brannvurdering er ikke gjort

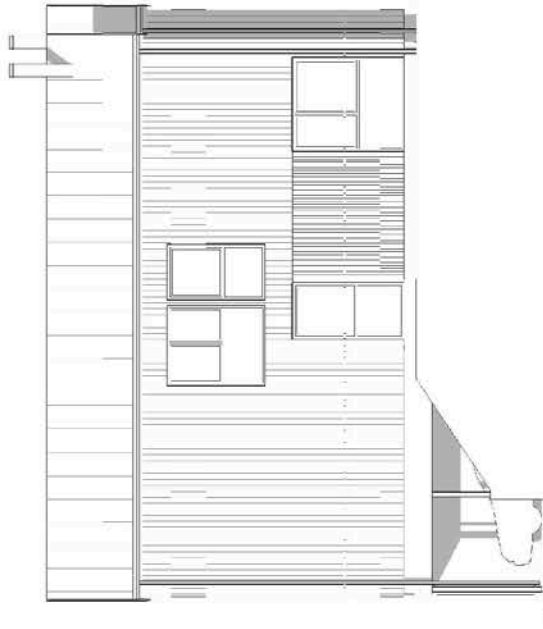
TEGN INNGIET		FORMÅT	MÅLESTOKK
Plan 2. etg		A3	1 : 100
PROSJEKT:		TEGN. NR.	TEGN. NR.
Stasjonsenga D2 B10-2, Bolig 27-28		20200714	20200714
ARKTEKT:	TEGN.	REVA	SP
DARK ARKTEKTER	25.08.20	25.08.20	25.08.20
REV.	DATA	REVISJON	SEGL
C	28.08.20	Fjernet skjøtt 1. etg	SP
B	28.08.20	Endret tykkelsen på BV rom 070, plassert drager i gangvegg	SP
A	22.09.20	Fjernet vegg, rom 061	SP
D	10.08.21	Oppdat fra Korrheg 02.06.21 og 05.06.21	SP
REKLEBY: Bokvalliet AS		Grunnir: 852/53	
TILTAKS-AVNER: Tiltaksplaner		KOMMUNE: Indre Østfold	
BYGGEPÅSS: Stasjonsenga			



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettigehaver ikke medvirker i.



Fasade 1



Fasade 2



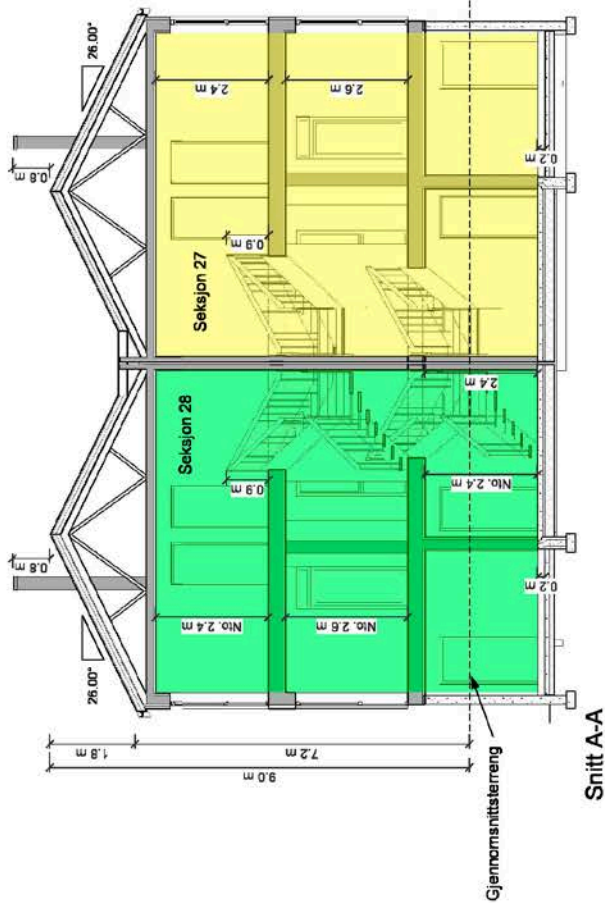
MESSE:
Bokvalitet AS
TILTAHVER:
Tilskshaver
BYGGEPLASS:
Stasjonsenga

G.nr/bjnr:
892/53
KOMMUNE:
Indre Østfold

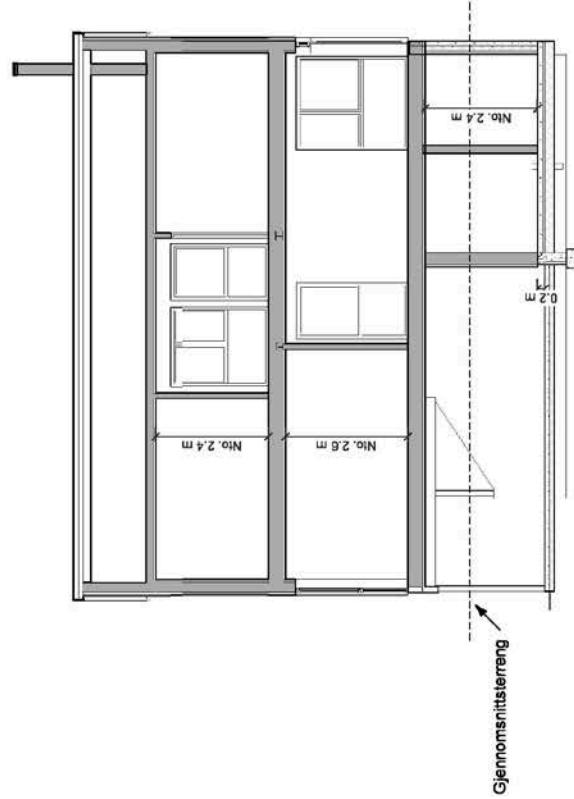
REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
A	25.11.20	Endret takvinkel og tak på 2. etg, endret innv. søttemur og vindgjerde	SP

TEGN. INNHOLD: Fasader 1 og 2	FORMAT/MALESTOR: A3	1 : 100
PROSJEKT: Stasjonsenga D2 B10-2, Bolig 27-28	TEGN. NR. 20200714	PROSJEKT NR. 20200714
ARKTEKT: Dark Arkitekter	DATE: 25.08.20	REV. A
	TEGN. SP	F40.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettigshaver ikke medvirker i.



Snitt A-A



Snitt B-B

Areal (BRA) Leilighet 1.		
Beskrivelse:	Boenhet	Areal (m ²)
U. eieg	D2-A	54.3
1. eieg	D2-A	78.0
2. eieg	D2-A	78.0
Totalt Areal:		210.4

Areal (BRA) Åpent Leilighet 1.		
Beskrivelse:	Boenhet	Areal (m ²)
Åpent carport	D2-A	21.6
Totalt Areal:		21.6

Areal (BRA) Leilighet 2.		
Beskrivelse:	Boenhet	Areal (m ²)
U. eieg	D2-B	54.3
1. eieg	D2-B	78.0
2. eieg	D2-B	78.0
Totalt Areal:		210.4

Areal (BRA) Åpent Leilighet 2.		
Beskrivelse:	Boenhet	Areal (m ²)
Åpent carport	D2-B	21.6
Totalt Areal:		21.6

Areal (BYA)	
Beskrivelse	Areal (m ²)
2-mannsboelig	178

P-Rom Leilighet 1: 203,6 m²
 P-Rom Leilighet 2: 203,6 m²

REGULBY:	Bokvalitet AS
TILTAKS-ÅVER:	Gårdbår:
BYGGELASSE:	Tiltakshaver
	KOMMUNE
	Indre Østfold

REV.	DATE	REVISJON	SIGL
A	25.11.20	Endret takvinkel og rno. på 2. etg. endret jvk. sløtformur v/gernege	SP

TEGN. INNHOLD	FORMAT	MALESTOKK
Snitt A og B / Arealtabeller	A3	1 : 100
PROSJEKT NR.:	PROSJEKT NR.:	PROSJEKT NR.:
Stasjonsenga D2 B10-2, Bolig 27-28	20200714	20200714
ARKTEKT:	TEGN.	REVA
Dark Arkitekter	25.08.20	SP
		A
		S42.01

Doknr.: 3121419 Tinglyst: 05.10.2020
STATENS KARTVERK

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Elvia AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Stasjonsenga Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 579 883

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 832 og bnr. 53 i Indre Østfold kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 29.06.2020. Nettstasjon nr Z0226.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget for Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr 0.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.



4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER**4.1 Tvister**

Tvister eller uenighet av skjønsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Hamar Dato: 30/6-20 Sted: Oslo Dato: 11/8-2020

Grunneier signatur:		Elvia AS NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	ERLEND SØRAKER V/STASJONSENGA EIENDOM AS		
Foretaksnr./ personnr.:	921199961	Leder signatur:	
		(Blokkbokst.):	LETTING BERIT
		Saksbeh., signatur:	
		(Blokkbokst.):	UTVIK KATRINE

Nabolagsprofil

Skomakerveien 7 - Nabolaget Knapstad - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hobøl ungdomsskole Linje 410, 476	8 min	0.7 km
Knapstad stasjon Linje R22	12 min	0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	

Skoler

Knapstad barne- og ungdomsskole (1-10 ... 359 elever, 17 klasser	8 min	0.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	16 min	15.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	24 min	25.4 km

«Familievennlig og usnobbete.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

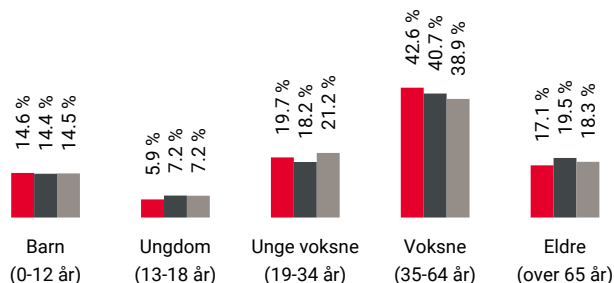
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knapstad	1 679	771
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkeblomen barnehage (1-5 år) 98 barn	8 min	0.7 km
Knapstad barnehage (0-5 år) 27 barn	11 min	0.9 km
Knoll og Tott barnehage (1-5 år) 14 barn	5 min	4.4 km

Dagligvare

Kiwi Knapstad	17 min	
Kiwi Tomter PostNord	5 min	4.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



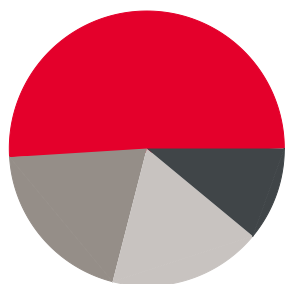
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Knapstad barne-og Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.6 km
	Tomter skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	4.3 km
	Spydeberg Treningssenter	7 min	
	Askim treningssenter	14 min	

Boligmasse

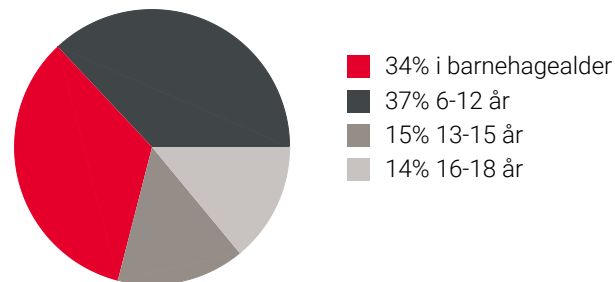


- 51% enebolig
- 11% rekkehus
- 20% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

	Tebosenteret Spydeberg	7 min
	Vitusapotek Knapstad	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

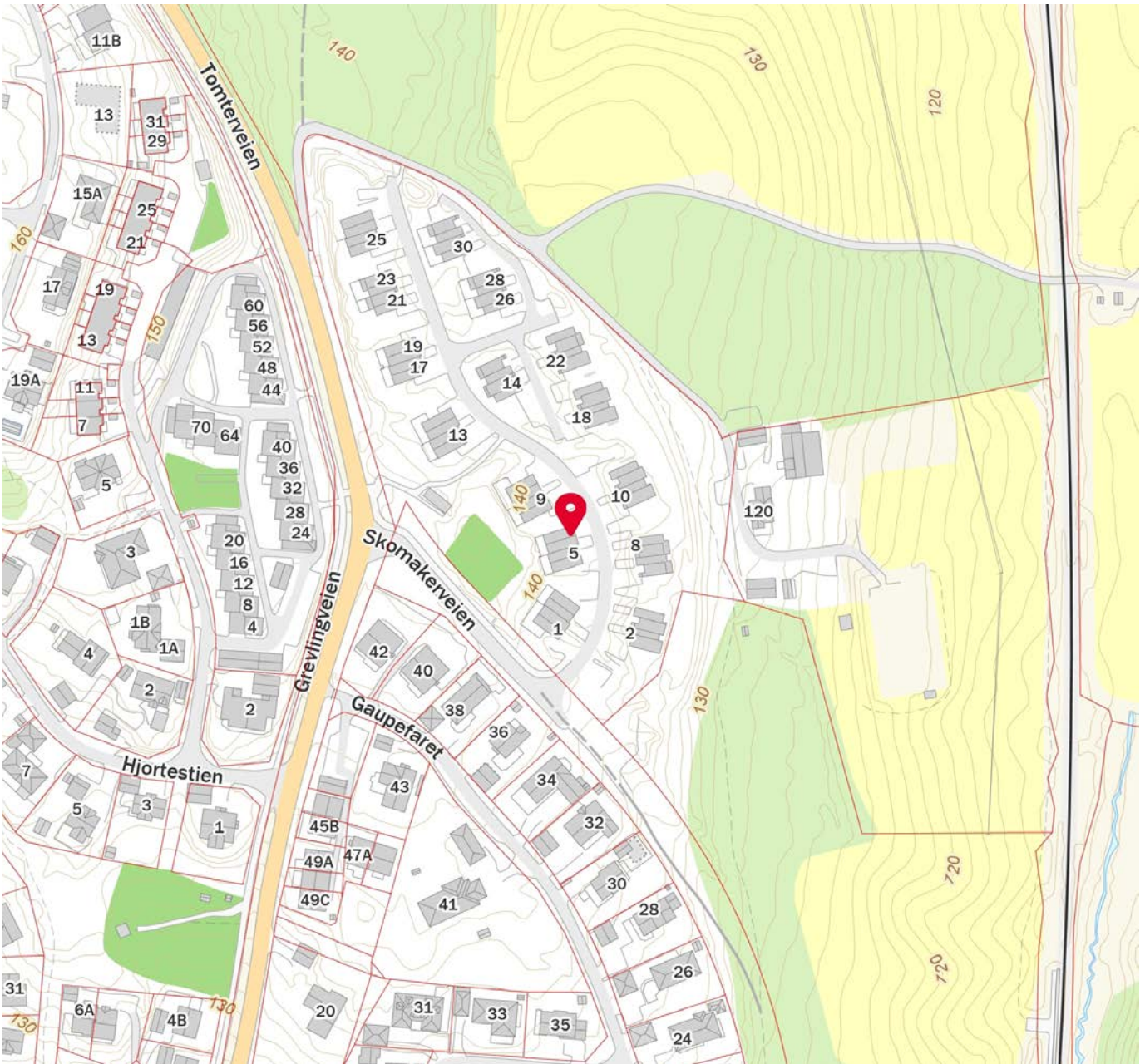


0% 43%

- Knapstad
- Indre Østfold kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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: Skomakerveien 7
1823 KNAPOSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin WesterbyTelefon: 994 24 669
E-post: elin.westerby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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