



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG

**Fritidsbolig med solrik og usjenert
beliggenhet | Fantastisk sjøutsikt |
Båtplass | Parkering | Vann & avløp**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 156 640,-
Total ink omk.: Kr 5 656 640,-
Årlig festeavgift: Kr 4 996,-
Selger: Siri Merete Andersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total: 54/68 m²
Tomtstr.: 1362.3 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 1132, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1111240117

Fritidsbolig med solrik og usjenert beliggenhet | Fantastisk sjøutsikt | Båtplass | Parkering | Vann

Fritidsbolig med med nydelig panorama sjøutsikt og solrik beliggenhet på Grimsøy ved Dusa. Hytta har en usjenert beliggenhet høyt og luftig i terrenget. Her er det sol størsteparten av dagen, og en fantastisk solnedgang. Det er gangavstand til vannkanten og bryggeanlegget med båtplass.

Hytta ble oppført i 1954 og har en normalt god standard. Strøm, vann og avløp er innlagt via avløpslag. På sine 58 kvm (BRA-i) får man vindfang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue med fantastisk utsyn. Fra kjøkkenet er det utgang til den sydvestvendte terrassen på hele 32 kvm, med plass til sittegruppe og solsenger. Videre er det et annekst innredet som soverom/stue (ikke byggesøkt), også med stor vindusflate og utsikt.

Det er både garasje og biloppstillingsplass på tomten.

Visning etter avtale.



Innhold

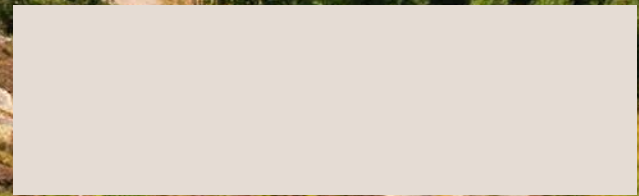
Velkommen	4
Bilder	8
Plantegninger	22
Om eiendommen	25
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97

Hvaler

Singløy

Dusebukta


Dusa-
veien 100

















Plantegning

1. etasje

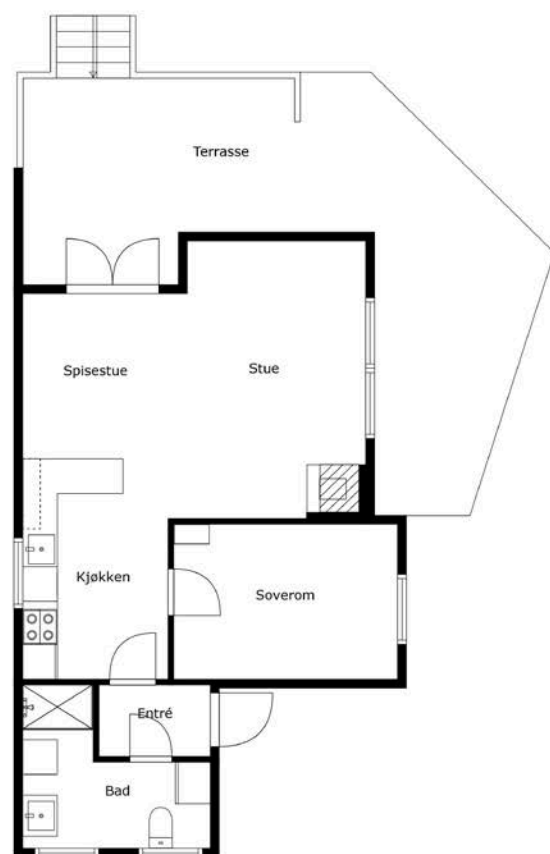


FOTO
etaten

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




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 68 m²
TBA: 32 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 54 m² Vindfang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 6 m² Utvendig bod

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 8 m² Anneks

TBA fordelt på etasje

1. etasje
32 m² Terrasse

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1362.3 m²

Tomtebeskrivelse

Det er gruset innkjøring. Tomten består hovedsakelig av pen naturtomt og synlig fjell. Tomten ligger høyt og fritt i terrenget og har gode sol, lys

og og utsiktsforhold.

Årlig festeavgift

Kr 4 996

Festetid

Avtalt utløp av festekontrakten: 2046 (2008 + 38 år). Festekontrakten vil da bli fornyet ihht Tomtefestelovens bestemmelser, dvs etter takst med evigvarende kontrakt.

Regulering av festeavgift

Neste avtalt regulering: 2046
Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Innløsning er ikke mulig med henvisning til landbruksunntaket i Tomtefesteloven. Dette er vanlig der eier selv står for landbruksdriften.

Festekontrakt datert

12.06.1970.

Beliggenhet

Fritidsbolig med flott og solrik beliggenhet på Grimsøy ved Dusa. Fra eiendommen har man god tilgang til strandsonen, omkring et fantastisk flott kystkulturlandskap. Dusa friluftsområde er et vakkert og etterspurt skjærgårdsområde med sandstrender, svaberg, holmer og skjær. Her er det flotte rekreasjonsmuligheter for bading, fiske, tur- og friluftsliv. Selve Dusebukta er skjermet og barnevennlig, med grillplasser og toalettfasiliteter. Med hurtiggående båt er det kun ca. 20 minutter til Hvalerøyene, 35 minutter til Strømstad og 45 minutter til Kosterøyene.

Ca. 20 minutter med bil over svenskegrensen hvor du finner Nordby kjøpesenter og handleområdet Svinesund.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Hovedsakelig hytter.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig:

Byggegrunn av fjell.

Støpt plate til mark.

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Todelt pulttakkonstruksjon tekket med papp.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.

Ytterdør i tre.

Utvendig bod:

Oppført på pilarer av Leca.

Prefabrikeret laftet utførelse.

Saltak tekket med shingel.

Normal tilstand.

Anneks:

Oppført på støpte pilarer.

Vegger av bindingsverk.

Saltak tekket med shingel.

Noe groing på tekking.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Det er Borge rør AS som har utført arbeidet på badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja/vet ikke.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Ja/vet ikke.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

- Ja. Inne i dusjen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Litt råteskader inne på vegg i stua nede ved høyre side av peisen. Liten periode på året små svarte maur inne på kjøkken.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Ja. Har vært en liten periode sølvkre på kjøkken.

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

- Ja, kun av faglært. Nytt elektrisk anlegg. Utført av Hafslund Nett AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Har rapport fra risikovurdering og sluttkontroll.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Har hatt blikkenslager og taktekkere. Usikkert hvem som utførte arbeidet.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Ja. Bak hytta nede i dalen er det en liten flekk som hører til hytta som ikke er tinglyst. Den er på ca 600-700 kvadrat.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Fritidsbolig: Vindfang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.

Anneks: Innredet soverom/stue (ikke byggesøkt)

Standard

Fritidsbolig med med nydelig panorama sjøutsikt og solrik beliggenhet på Grimsøy ved Dusa. Hytta har en usjenert beliggenhet høyt og luftig i terrenget. Her er det sol størsteparten av dagen, og en fantastisk solnedgang. Fra eiendommen har man god tilgang til strandsonen, omkring et fantastisk flott kystkulturlandskap. Dusa friluftsområde er et vakkert og etterspurt skjærgårdsområde med sandstrender, svaberg, holmer og skjær. Hytta ligger i kort avstand sjøen og båtforening som disponerer egen båtplass på felles brygge. Med hurtiggående båt er det kun ca. 20 minutter til Hvalerøyene, 35

minutter til Strømstad og 45 minutter til Kosterøyene.

Hytta ble oppført i 1954 og har en normalt god standard. Strøm, vann og avløp er innlagt via avløpslag. På sine 58 kvm (BRA-i) får man vindfang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue med fantastisk utsyn. Fra kjøkkenet er det utgang til den sydvestvendte terrassen på hele 32 kvm, med plass til sittegruppe og solsenger. Videre er det et anneks innredet som soverom/stue (ikke byggesøkt), også med stor vindusflate og utsikt.

Det er både garasje og biloppstillingsplass på tomten.

Det er en god mulighet til å sikre deg et ferieparadis med en fantastisk beliggenhet.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1959.

God og innholdsrik planløsning på 1 plan.

Utvendig bod og anneks fra 1959.

Standarden er normalt god.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av fliser og belegg.

Veggoverflater av malt panel, teglstein og malt mur. I tak er det malt panel.

VÅTROM

Bad/vaskerom med ukjent alder.

Rommet er ikke oppbygget som et våtrom.

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra nyere dato.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.

Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjølfrysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber, malt kobber og forniklet kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.

Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Varmtvannsbereder på 20 liter fra 2004.

Sikringsskap med automatsikringer.

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 og TG 3, samt ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med papp med ukjent høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.

- Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.

- Utvendig veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Det

er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1985, 1988 og 2012.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/kjøkken er det adkomst til terrasse på 32 kvm.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Pipe og ildsted: Åpen peis i stue/kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Vannledninger: Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber, malt kobber og forniklet kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør.

- Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig, kun via åpning av vinduer. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 20 liter fra 2004. Montert på bad/vaskerom. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg: Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

- Grunnmur og fundamenter: Støpt plate til mark. Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Bad/vaskerom generelt: Bad/vaskerom med ukjent alder. Rommet er ikke oppbygget som et våtrom og rommet får tilstandsgrad 3 opp mot ny forskrift. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: Over 300 000.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Todelt pulttakkonstruksjon. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Vannrør går rett i gulv/grunn og hulltaking ikke fysisk mulig.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

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.

Parkering

Garasje og egen på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i stue/kjøkken og på soverom.

Åpen peis i stue/kjøkken.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 439

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing.

Eiendomsskatt

Kr 10 953

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 172 975

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforeningen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1132, bruksnummer 1, festenummer 75 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1132/1/75:

12.06.1970 - Dokumentnr: 302986 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 38 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 60

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag hentet fra festekontrakten:

1. Den årlige festeavgiften er kr 60,- som betales forskuddsvis hver 1/6, første gang 1/6 1970.
2. Festetiden er 38 år fra 1/6 1970 med rett for festeren til å fornye kontrakten ved ny overenskomst eller takst.
3. På tomten må det bare oppføres et beboelseshus og de til dette nødvendige uthus.
4. Festeren har rett til badeplass samt båtplass etter

eierens anvisning. Videre har festeren, såfremt vann ikke finnes på tomten, rett til vann etter anvisning av eieren. Det samme gjelder vei frem til tomten og badeplass. Fester av tomt ved tomtens nordre grense, har rett til vei over tomtens nordvestre hjørne.

5. Ved overdragelse har eieren rett til å godkjenne den nye fester.

6. For festeavgiften har grunneier 1. prioritets pant i festeretten og de på tomten oppførte bygninger, samt i tilfelle brann, i bygningenes assuransesum.

12.06.1970 - Dokumentnr: 302986 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES V/SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

15.12.1971 - Dokumentnr: 306841 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: ANDERSEN ANNA OG

JOHANNES

GJELDER 3 UKER I JULI/AUGUST OG I

WEEKENDENE

15.12.1971 - Dokumentnr: 306841 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

GJENKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: ANDERSEN ANNA OG

JOHANNES

15.08.2024 - Dokumentnr: 1813693 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 898 489 582

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 376537 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:1132 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 256945 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:1132 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1970 - Dokumentnr: 302986 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1132 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1132 Bnr:37

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1132 Bnr:177

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En

konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og kloaknett via Vestre Grimsøy vann- og avløpslag SA.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Velforeningen sørger for vedlikehold av veien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan, navn: Kystsoneplan 2022-2034.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelsesdato: 15.12.2022

Arealformål: Bebyggelse og anlegg.
Arealstatus: Nåværende.
Områdenavn: H11.
Planidentifikasjon: 201702

Områdeanalyse:
Mulighet for marin leire. Kun en liten del av

eiendommen ved garasjen/veien er berørt. Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Se vedlagt områdeanalyse m/kart.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,00))

156 640,- (Omkostninger totalt)

5 656 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 640

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

28.02.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240117	
Selger 1 navn	
Siri Merete Andersen	
Gateadresse	
Dusaveien 100	
Poststed	Postnr
SKJEBERG	1747
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Siri Merete Andersen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2010	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
14	
Antall måneder	
4	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Eika	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: SMA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Det er Borge rør som har utført arbeidet på badet.
Arbeid utført av: Borge rør AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Inne i dusjen.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Litt råteskader inne på vegg i stua nede ved høyre side av peisen. Liten periode på året små svarte maur inne på kjøkken.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse: Har vært en liten periode sølvkre på kjøkken.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg.
Arbeid utført av: Hafslund Nett AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Har rapport fra risikovurdering og sluttkontroll.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

Initialer selger: SMA

2

Document reference: 1111240117

Document reference: 1111240117

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har hatt blikkenslager og taktekkere.
Arbeid utført av	Vet ikke.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Bak hytta nede i dalen er det en liten flekk som hører til hytta som ikke er tinglyst. Den er på ca 600- 700 kvadrat.

Document reference: 1111240117

Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

Document reference: 1111240117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Merete Andersen	f7070185203896c50d9e8b 52d3c9cf13dfb77efc	14.02.2025 10:39:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111240117

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

Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1132, bnr. 1, fnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 13.08.2024 Rapportdato: 18.08.2024 Oppdragsnr.: 13784-3234 Referansenummer: PW5007

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

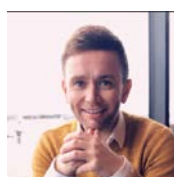
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG
Gnr 1132 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13784-3234

Befaringsdato: 13.08.2024

Side: 3 av 20

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1959.
God og innholdsrik planløsning på 1 plan.

Utvendig bod og annekst fra 1959.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Fritidsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1959

INNSENDIG

På gulv er det overflater av fliser og belegg. Veggoverflater av malt panel, teglstein og malt mur. I tak er det malt panel.

VARMEKILDER

Varmekabler i stue/kjøkken og på soverom. Åpen peis i stue/kjøkken. Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

Bad/vaskerom med ukjent alder. Rommet er ikke oppbygget som et våtrom. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra nyere dato. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integreert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjølfrysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexilange, kobber, malt kobber og forniklet kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Varmtvannsbereider på 20 liter fra 2004. Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Offentlig vann- og kloaknett via Vestre Grimsøy vann- og avløpslag SA.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om dagens bruk stemmer med originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

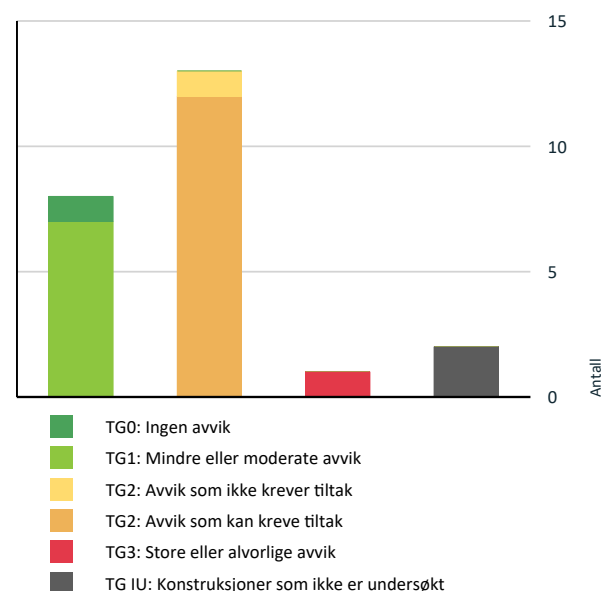
Annekst

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på annekset. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

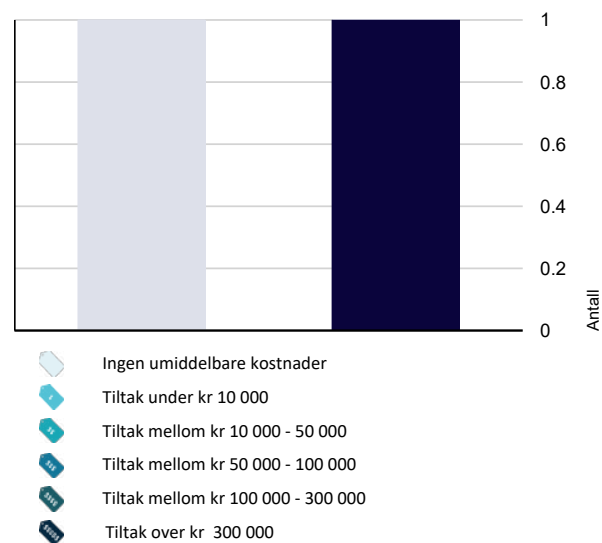
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
! Utvendig > Takteking Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
! Utvendig > Vinduer Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
! Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Todelt pulttakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

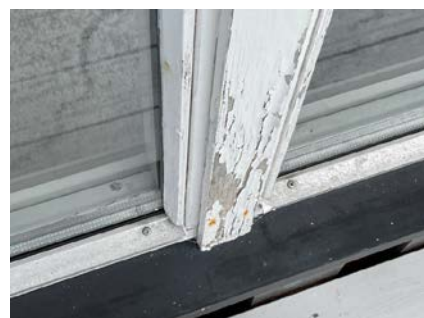
Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1985, 1988 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2007.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

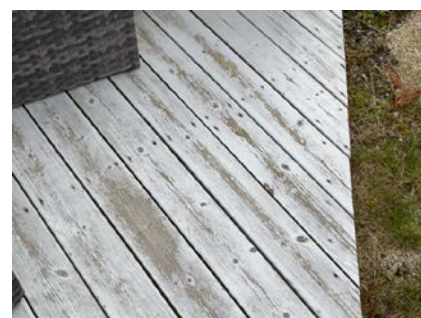
Fra stue/kjøkken er det adgang til terrasse på 32 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av fliser og belegg.
Veggoverflater av malt panel, teglstein og malt mur.
I tak er det malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med ukjent alder. Rommet er ikke oppbygget som et våtrom og rommet får tilstandsgrad 3 opp mot ny forskrift.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

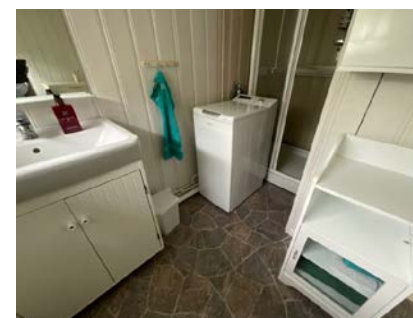
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det benyttes dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk og isolert kan fungere med dagens bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør går rett i gulv/grunn og hulltaking ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra nyere dato.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjølfrysenskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber, malt kobber og forniklet kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig, kun via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres klaffeventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 20 liter fra 2004.

Montert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 5 fordelerkurser på hhv. 10 og 15 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut ifra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

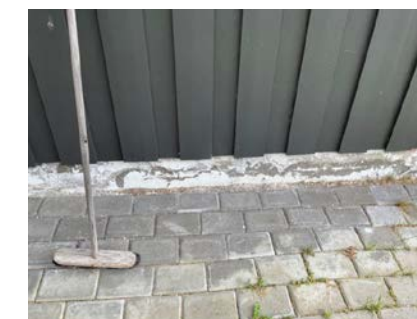
Støpt plate til mark.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 0 Terrengforhold

Kupert naturtomt.

Ikke fare for flom eller skred.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann- og kloaknett via Vestre Grimsøy vann- og avløpslag SA.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1959

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Oppført på pilarer av Leca.
Prefabriert laftet utførelse.
Saltak tekket med shingel.

Normal tilstand.

Anneks

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1959

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Oppført på støpte pilarer.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med shingel.

Noe groing på tekking.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

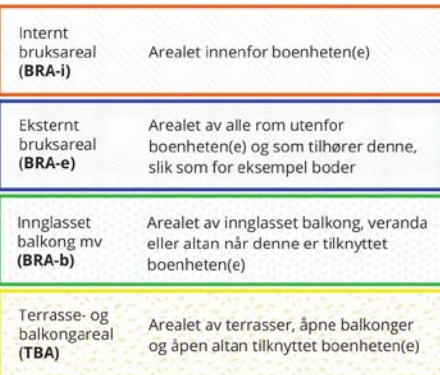
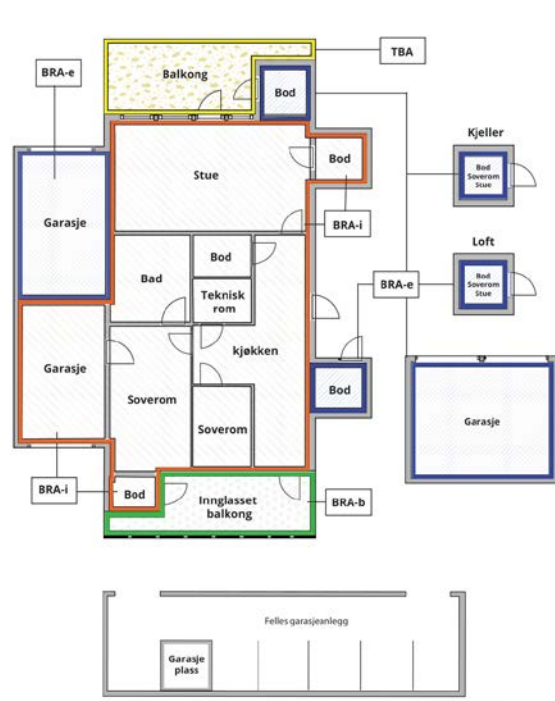
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	54			54	32
SUM	54				32
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om dagens bruk stemmer med originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue/soverom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på annekset. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	0
Utvendig bod	0	6
Anneks	8	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Siri Merete Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1132	1	75	0	1362.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Dusaveien 100

Hjemmelshaver

Fester: Siri Merete Andersen

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med flott og solrik beliggenhet på Grimsøy ved Dusa. Fra eiendommen har man god tilgang til strandsonen, omkring et fantastisk flott kystkulturlandskap. Dusa friluftsområde er et vakkert og etterspurt skjærgårdsområde med sandstrender, svaberg, holmer og skjær. Her er det flotte rekreasjonsmuligheter for bading, fiske, tur- og friluftsliv. Selve Dusebukta er skjermet og barnevennlig, med grillplasser og toalettfasiliteter. Med hurtiggående båt er det kun ca. 20 minutter til Hvalerøyene, 35 minutter til Strømstad og 45 minutter til Kosterøyene. Ca. 20 minutter med bil over svenskengrensen hvor du finner Nordby kjøpesenter og handleområdet Svinesund.

Tilknytning vann

Tilkoblet offentlig vann via Vestre Grimsøy vann- og avløpslag SA.

Tilknytning avløp

Tilkoblet offentlig kloakknett via Vestre Grimsøy vann- og avløpslag SA.

Om tomten

Det er gruset innkjøring. Tomten består hovedsakelig av pen naturtomt og synlig fjell. Tomten ligger høyt og fritt i terrenget og har gode sol, lys og utsiktsforhold.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Støpt plate til mark. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Todelt pulttakkonstruksjon teknet med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

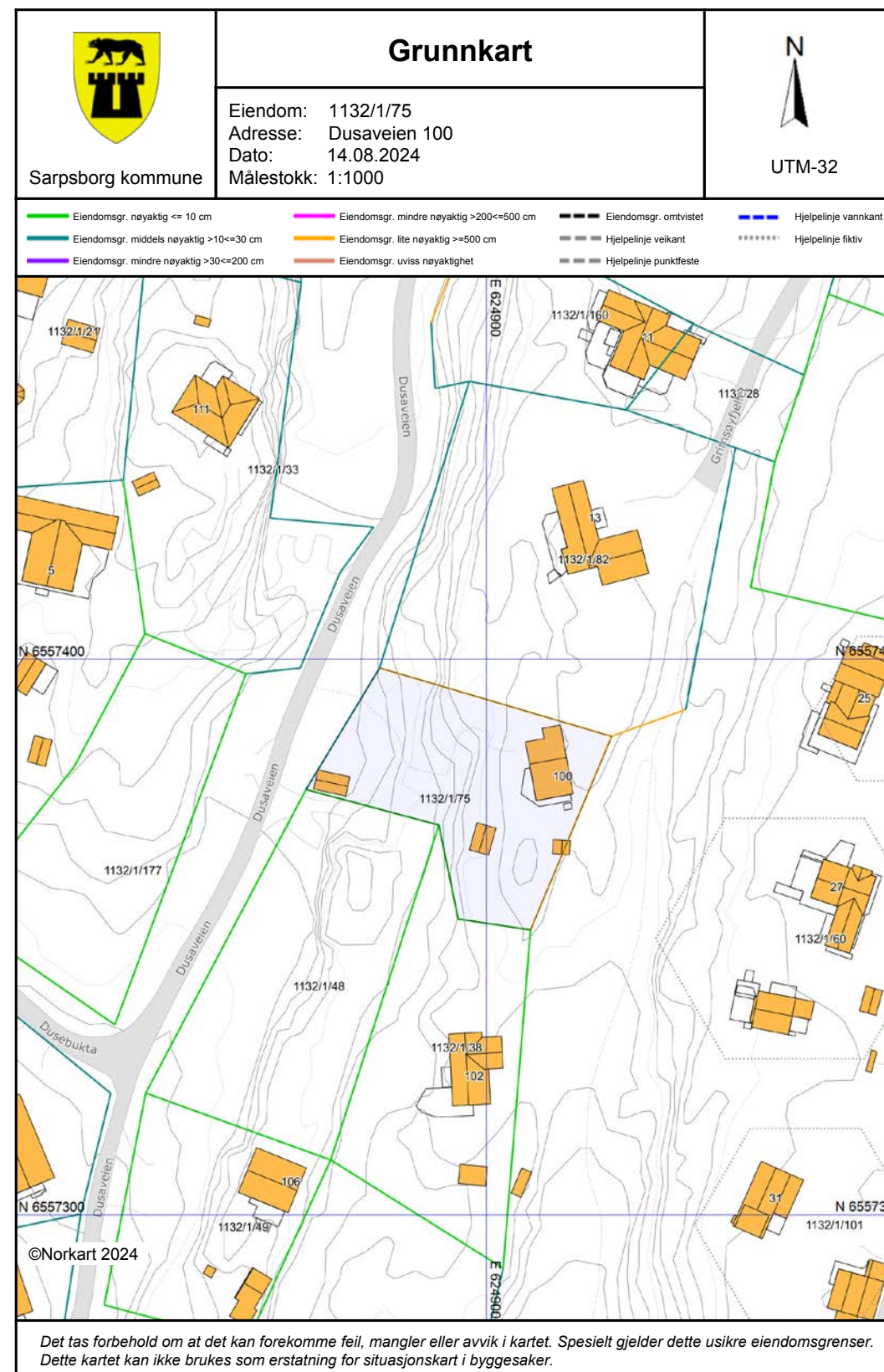
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

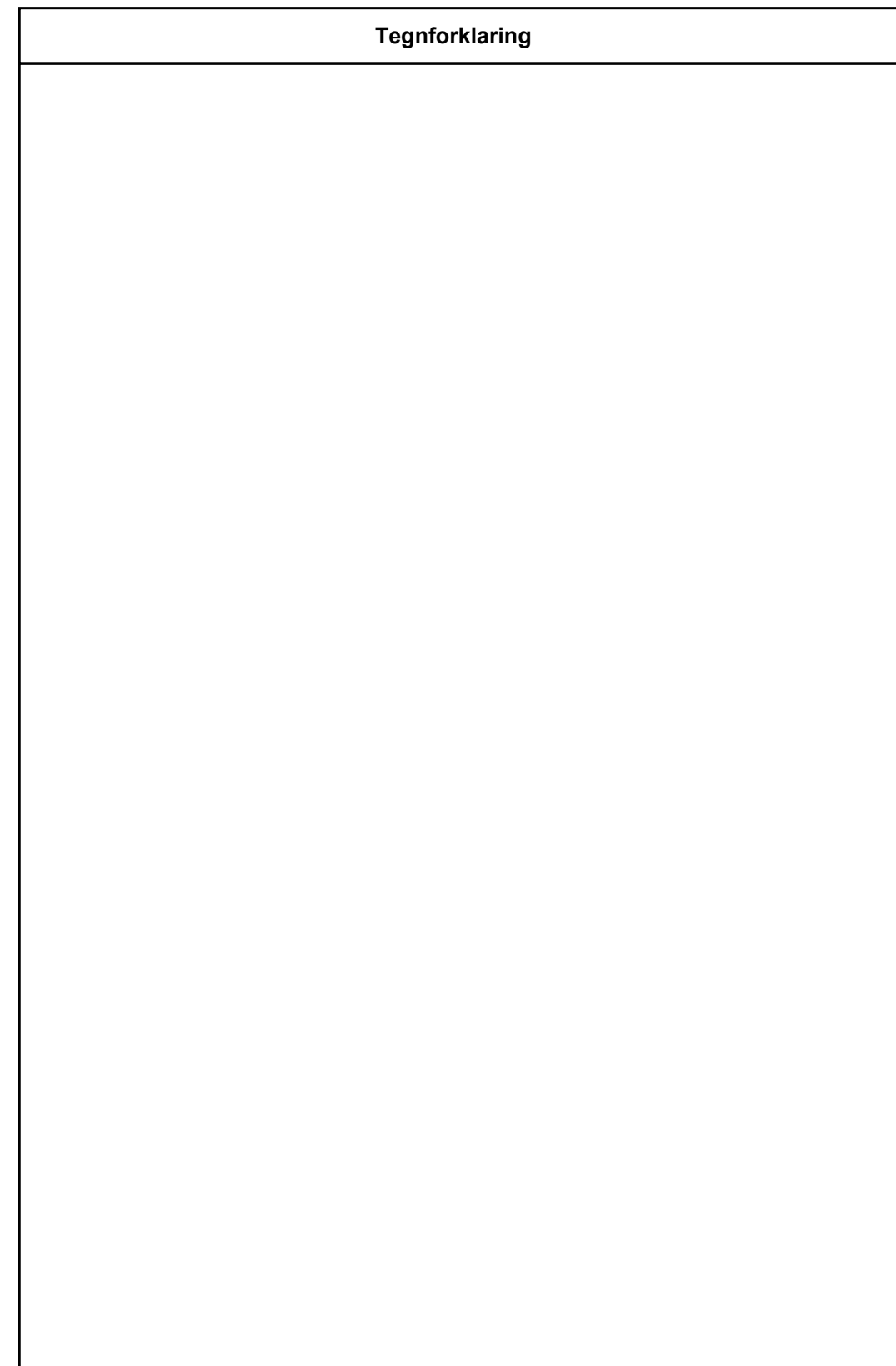
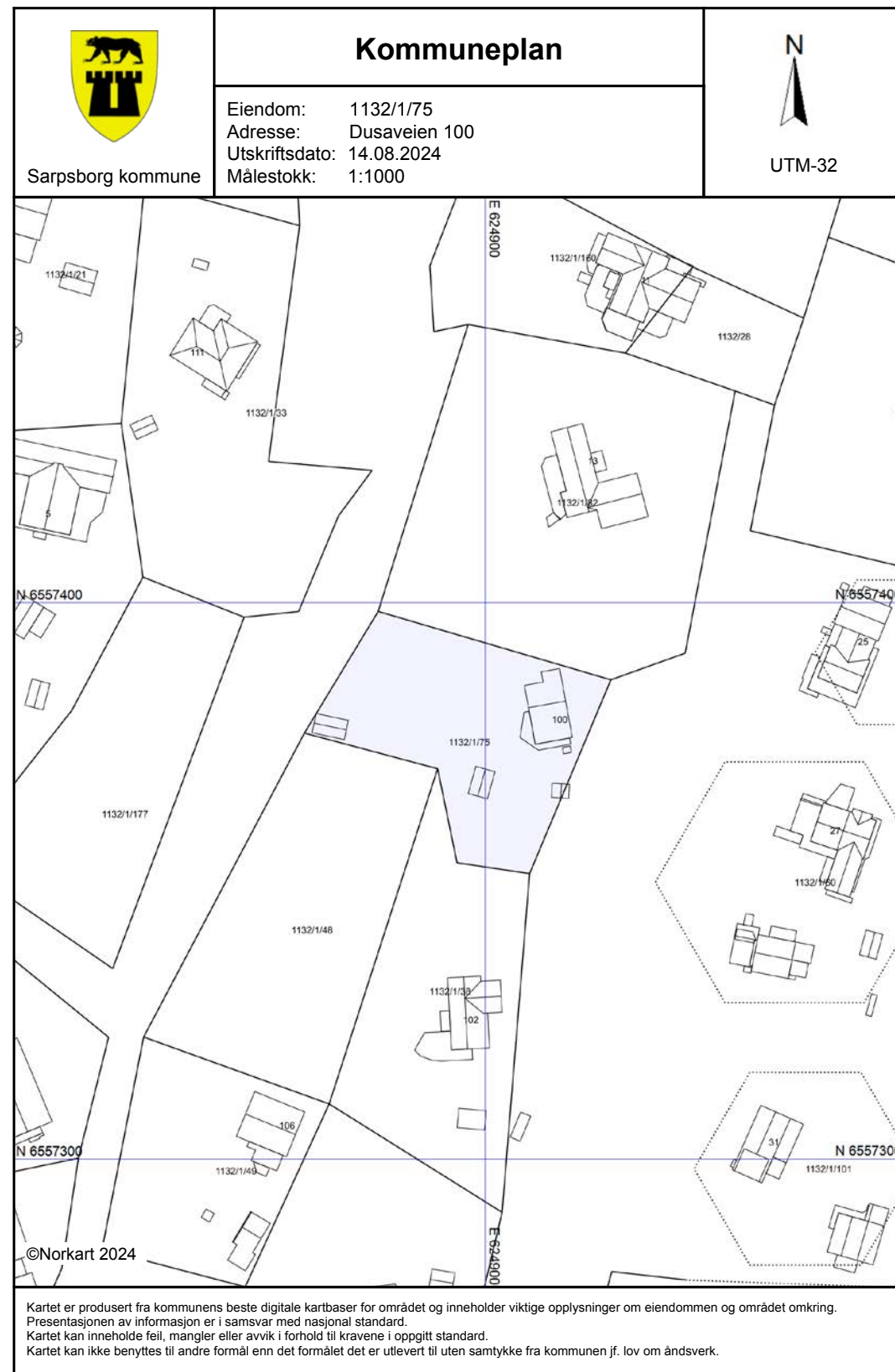
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

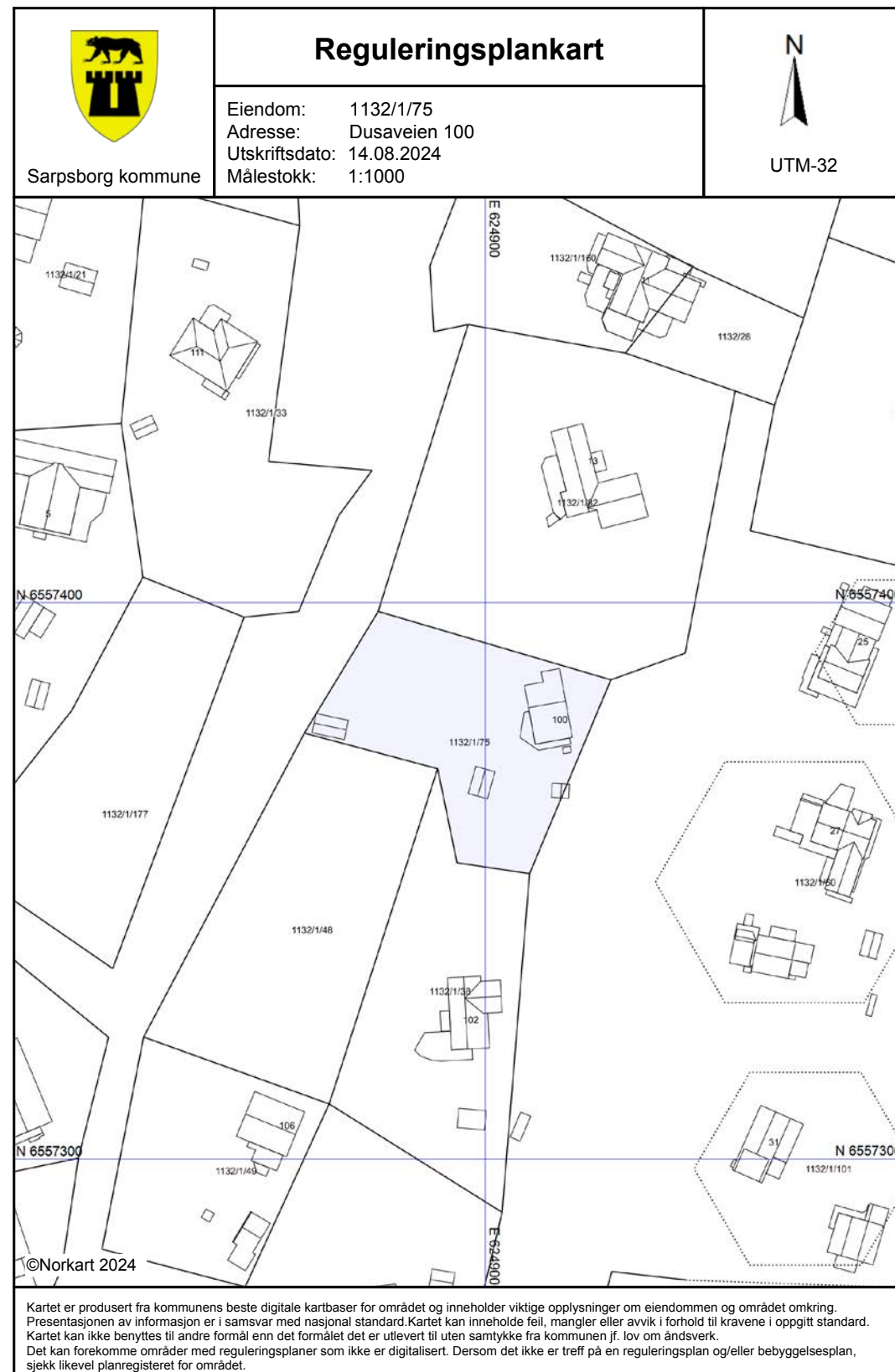
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW5007>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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







Trond Galland < >
 Eirik Rotegård Rønning / Aktiv 
 Re: Innhenting informasjon om feste - 1111240117

23.08.2024 KL. 17:55 2 VEDLEGG

Avtalt utløp av festekontrakten: 2046 (2008 + 38 år). Festekontrakten vil da bli fornyet ihht Tomtefestelovens bestemmelser, dvs etter takst med evigvarende kontrakt.

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei Ja
 Hvis Nei: utestående beløp kroner 0

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei Nei - Innløsning er ikke mulig med henvisning til landbruksunntaket i Tomtefesteloven. Dette er vanlig der eier selv står for landbruksdriften.

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne kroner Ikke avtalt / ikke aktuelt.

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Ikke definert.

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei Ja.

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei kroner Nei.

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja Nei Nei - ikke meg bekjent.

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: Ikke aktuelt.

Bortfesteres underskrift Trond Galland

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette. Ovenstående opplysninger er basert på festekontrakt av 1970, samt en tilleggsavtale ved fornying i 2008, Her vises det til varighet på festekontrakten på 38 år, mens de vanligvis på eiendommen er på 49 år. Det vises også til en opprinnelig festekontrakt av 1959. hvilket

<https://aktiv.vitecnext.no/document/610881788456517>



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1132	Bruksnr.	1	Festenr.	75	Seksjonsnr.	
Adresse	Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år 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 2024
Avløp	1 982,80 kr
Eiendomsskatt	10 953,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	1 961,56 kr
Sum	17 439,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	7 m3	26,94 kr	1/1	0 %	188,56 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	7 m3	41,70 kr	1/1	0 %	291,90 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Fritidseiendom	3042500 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	10 953,00 kr	0,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	666,00 kr	1/1	0 %	666,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	1 stk	2 030,00 kr	1/1	0 %	2 030,00 kr	0,00 kr
Vannmålergebyr fritidseiendom	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Antatt forbruk vann i år hytte	7 m3	26,94 kr	1/1	0 %	188,56 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	7 m3	44,92 kr	1/1	0 %	314,48 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	-4 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-107,75 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	-4 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-166,80 kr	0,00 kr
				Sum	19 767,95 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1132	Bruksnr.	1	Festenr.	75	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId	27002656	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	145940508	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	15

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.06.2021	Tilsyn fritidseiendom	24.06.2021	Feiing fritidseiendom

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27002656

BruksenhetId	27002655	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145940494	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27002655.

BruksenhetId	27002654	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145940486	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27002654.

BruksenhetId	27002653	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145940478	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27002653.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1132	Bruksnr.	1	Festenr.	75	Seksjonsnr.	
Adresse	Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
23866159	4	27.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	-12

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	1362.3
Etablert dato	25.07.1959	Historisk oppgitt areal	1363,1
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenståing 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	1132/1, 1132/1/1, 1132/1/2, 1132/1/4, 1132/1/6, 1132/1/7, 1132/1/8, 1132/1/9, 1132/1/10, 1132/1/11, 1132/1/12, 1132/1/13, 1132/1/14, 1132/1/15, 1132/1/16, 1132/1/17, 1132/1/18, 1132/1/19, 1132/1/21, 1132/1/22, 1132/1/23, 1132/1/24, 1132/1/26, 1132/1/27, 1132/1/28, 1132/1/29, 1132/1/30, 1132/1/31, 1132/1/32, 1132/1/33, 1132/1/34, 1132/1/35, 1132/1/36, 1132/1/37, 1132/1/38, 1132/1/39, 1132/1/40, 1132/1/41, 1132/1/42, 1132/1/43, 1132/1/44, 1132/1/45, 1132/1/46, 1132/1/47, 1132/1/48, 1132/1/49, 1132/1/50, 1132/1/51, 1132/1/52, 1132/1/53, 1132/1/54, 1132/1/55, 1132/1/56, 1132/1/57, 1132/1/58, 1132/1/59, 1132/1/60, 1132/1/61, 1132/1/62, 1132/1/63, 1132/1/64, 1132/1/65, 1132/1/66, 1132/1/67, 1132/1/68, 1132/1/69, 1132/1/70, 1132/1/71, 1132/1/72, 1132/1/73, 1132/1/74, 1132/1/75, 1132/1/76, 1132/1/77, 1132/1/78, 1132/1/79, 1132/1/80, 1132/1/81, 1132/1/82, 1132/1/83, 1132/1/84, 1132/1/85, 1132/1/88, 1132/1/89, 1132/1/90, 1132/1/91, 1132/1/92, 1132/1/93, 1132/1/94, 1132/1/95, 1132/1/96, 1132/1/97, 1132/1/98, 1132/1/99, 1132/1/100, 1132/1/101, 1132/1/102, 1132/1/103, 1132/1/104, 1132/1/105, 1132/1/106, 1132/1/107, 1132/1/108, 1132/1/109, 1132/1/110, 1132/1/111, 1132/1/112, 1132/1/114, 1132/1/115, 1132/1/116, 1132/1/117, 1132/1/118, 1132/1/119, 1132/1/120, 1132/1/121, 1132/1/122, 1132/1/123, 1132/1/124, 1132/1/125, 1132/1/126, 1132/1/127, 1132/1/128, 1132/1/129, 1132/1/130, 1132/1/131, 1132/1/132, 1132/1/133, 1132/1/134, 1132/1/135, 1132/1/136, 1132/1/138, 1132/1/139, 1132/1/140, 1132/1/141, 1132/1/142, 1132/1/143, 1132/1/144, 1132/1/145, 1132/1/146, 1132/1/147, 1132/1/148, 1132/1/149, 1132/1/150, 1132/1/151, 1132/1/152, 1132/1/153, 1132/1/154, 1132/1/155, 1132/1/156, 1132/1/157, 1132/1/158, 1132/1/159, 1132/1/160, 1132/1/161, 1132/1/162, 1132/1/164, 1132/1/165, 1132/1/166, 1132/1/167, 1132/1/168, 1132/1/169, 1132/1/170, 1132/1/171, 1132/1/172, 1132/1/173, 1132/1/174, 1132/1/176, 1132/1/177
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	06.07.2020	20/07600		1132/1, 1132/1/38, 1132/1/48, 1132/1/49, 1132/1/68, 1132/1/75
Oppmålingsforr.	16.07.2020			
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1132/1, 1132/1/1, 1132/1/2, 1132/1/4, 1132/1/6, 1132/1/7, 1132/1/8, 1132/1/9, 1132/1/10, 1132/1/11, 1132/1/12, 1132/1/13, 1132/1/14, 1132/1/15, 1132/1/16, 1132/1/17, 1132/1/18, 1132/1/19, 1132/1/21, 1132/1/22, 1132/1/23, 1132/1/24, 1132/1/26, 1132/1/27, 1132/1/28, 1132/1/29, 1132/1/30, 1132/1/31, 1132/1/32, 1132/1/33, 1132/1/34, 1132/1/35, 1132/1/36, 1132/1/37, 1132/1/38, 1132/1/39, 1132/1/40, 1132/1/41, 1132/1/42, 1132/1/43, 1132/1/44, 1132/1/45, 1132/1/46, 1132/1/47, 1132/1/48, 1132/1/49, 1132/1/50, 1132/1/51, 1132/1/52, 1132/1/53, 1132/1/54, 1132/1/55,
Omnummerering	01.01.2020			1132/1/56, 1132/1/57, 1132/1/58, 1132/1/59, 1132/1/60, 1132/1/61, 1132/1/62, 1132/1/63, 1132/1/64, 1132/1/65, 1132/1/66, 1132/1/67, 1132/1/68, 1132/1/69, 1132/1/70, 1132/1/71, 1132/1/72, 1132/1/73, 1132/1/74, 1132/1/75, 1132/1/76, 1132/1/77, 1132/1/78, 1132/1/79, 1132/1/80, 1132/1/81, 1132/1/82, 1132/1/83, 1132/1/84, 1132/1/85, 1132/1/88, 1132/1/89, 1132/1/90, 1132/1/91, 1132/1/92, 1132/1/93, 1132/1/94, 1132/1/95, 1132/1/96, 1132/1/97, 1132/1/98, 1132/1/99, 1132/1/100, 1132/1/101, 1132/1/102, 1132/1/103, 1132/1/104, 1132/1/105, 1132/1/106, 1132/1/107, 1132/1/108, 1132/1/109, 1132/1/110, 1132/1/111, 1132/1/112, 1132/1/114, 1132/1/115, 1132/1/116, 1132/1/117, 1132/1/118, 1132/1/119, 1132/1/120, 1132/1/121, 1132/1/122, 1132/1/123, 1132/1/124, 1132/1/125, 1132/1/126, 1132/1/127, 1132/1/128, 1132/1/129, 1132/1/130, 1132/1/131, 1132/1/132, 1132/1/133, 1132/1/134, 1132/1/135, 1132/1/136, 1132/1/138, 1132/1/139, 1132/1/140, 1132/1/141, 1132/1/142, 1132/1/143, 1132/1/144, 1132/1/145, 1132/1/146, 1132/1/147, 1132/1/148, 1132/1/149, 1132/1/150, 1132/1/151, 1132/1/152, 1132/1/153, 1132/1/154, 1132/1/155, 1132/1/156, 1132/1/157, 1132/1/158, 1132/1/159, 1132/1/160, 1132/1/161, 1132/1/162, 1132/1/164, 1132/1/165, 1132/1/166, 1132/1/167, 1132/1/168, 1132/1/169, 1132/1/170, 1132/1/171, 1132/1/172, 1132/1/173, 1132/1/174, 1132/1/176, 1132/1/177

		1132/1/56, 1132/1/57, 1132/1/58, 1132/1/59, 1132/1/60, 1132/1/61, 1132/1/62, 1132/1/63, 1132/1/64, 1132/1/65, 1132/1/66, 1132/1/67, 1132/1/68, 1132/1/69, 1132/1/70, 1132/1/71, 1132/1/72, 1132/1/73, 1132/1/74, 1132/1/75, 1132/1/76, 1132/1/77, 1132/1/78, 1132/1/79, 1132/1/80, 1132/1/81, 1132/1/82, 1132/1/83, 1132/1/84, 1132/1/85, 1132/1/88, 1132/1/89, 1132/1/90, 1132/1/91, 1132/1/92, 1132/1/93, 1132/1/94, 1132/1/95, 1132/1/96, 1132/1/97, 1132/1/98, 1132/1/99, 1132/1/100, 1132/1/101, 1132/1/102, 1132/1/103, 1132/1/104, 1132/1/105, 1132/1/106, 1132/1/107, 1132/1/108, 1132/1/109, 1132/1/110, 1132/1/111, 1132/1/112, 1132/1/114, 1132/1/115, 1132/1/116, 1132/1/117, 1132/1/118, 1132/1/119, 1132/1/120, 1132/1/121, 1132/1/122, 1132/1/123, 1132/1/124, 1132/1/125, 1132/1/126, 1132/1/127, 1132/1/128, 1132/1/129, 1132/1/130, 1132/1/131, 1132/1/132, 1132/1/133, 1132/1/134, 1132/1/135, 1132/1/136, 1132/1/138, 1132/1/139, 1132/1/140, 1132/1/141, 1132/1/142, 1132/1/143, 1132/1/144, 1132/1/145, 1132/1/146, 1132/1/147, 1132/1/148, 1132/1/149, 1132/1/150, 1132/1/151, 1132/1/152, 1132/1/153, 1132/1/154, 1132/1/155, 1132/1/156, 1132/1/157, 1132/1/158, 1132/1/159, 1132/1/160, 1132/1/161, 1132/1/162, 1132/1/164, 1132/1/165, 1132/1/166, 1132/1/167, 1132/1/168, 1132/1/169, 1132/1/170, 1132/1/171, 1132/1/172, 1132/1/173, 1132/1/174, 1132/1/176
Etablering av feste	25.07.1959	1132/1 (-1363,1), 1132/1/75 (1363,1)
Etablering av feste		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557374.82	624895.92	0	Ja	1362.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN SIRI MERETE F230374*****	Fester (F) 1/1	Rabben 6 1657 1657 TORP	Bosatt (B)
GALLAND TROND F290461*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Pellygata 29 1706 1706 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dusaveien 100

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1201 Grimsoya	Tettsted	
Valgkrets	11 Skjeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145940508		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	25.07.1959
2	145940478		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	25.07.1959
3	145940486		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	25.07.1959
4	145940494		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	25.07.1959

1: Bygning 145940508: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 25.07.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elekrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	25.07.1959	09.09.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Dusaveien 100	H0101	1132/1/75	44	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

2: Bygning 145940478: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 25.07.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	25.07.1959	09.09.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Dusaveien 100	-	1132/1/75	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

3: Bygning 145940486: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 25.07.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	25.07.1959	09.09.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Dusaveien 100	-	1132/1/75	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

4: Bygning 145940494: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 25.07.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	25.07.1959	09.09.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Dusaveien 100	-	1132/1/75	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	4	4	0	0	0
-----	---	---	---	---	---	---	---



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1132	Bruksnr.	1	Festenr.	75	Seksjonsnr.	
Adresse	Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Plantyper uten treff


- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10395/02%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 362 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn H-11

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1132/1/75, Dusaveien 100, 1747 SKJEBERG

 Risiko		
Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.08.2024	Risiko

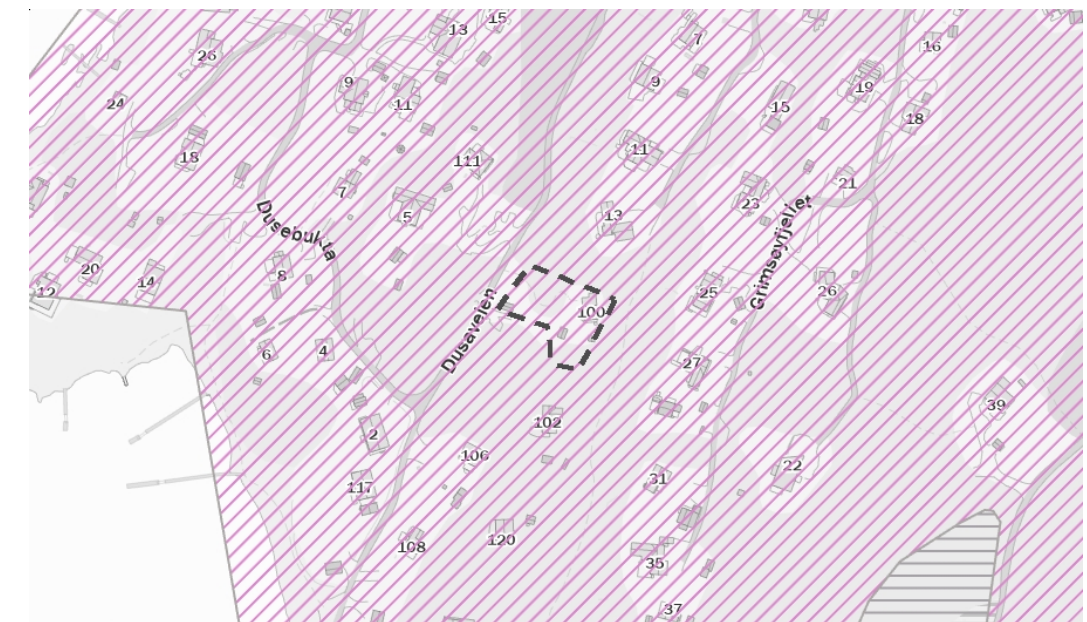
 Vær oppmerksom på		
Navn	Sist oppdatert	Status

 Ikke oppdaget på eiendommen			
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.			
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	159.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.5 km
Flomfaresoner	05.08.2024	Ikke funnet	1.8 km
Forurenset grunn	05.08.2024	Ikke funnet	0.86 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.08.2024	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.08.2024	Ikke funnet	0.47 km
Kvikkleire	05.08.2024	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	05.08.2024	Ikke funnet	119.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.11 km
Støysoner	05.08.2024	Ikke funnet	0.65 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.08.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

**Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,
da dette ikke finnes på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.**



Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

Kopi av bygningstegninger kan *ikke* leveres,
da det ikke finnes bygningstegninger på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240117
Vår referanse: 3549445/24616247
Bestilling: C3 2024-08-12 (4) 124

Dato
12.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302986	3	12.6.1970	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT - VILKÅR URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1132	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1970/302986/3
Uthentet 2024-08-12 14:46

Side 1 av 2

Slyf. kv. 15. -
T. 75

Attestert av dok.nr. 1970/302986/3 -
Vedteget av
Tidspunktet for registrering 12/6

Festekontrakt

Undertegnede Trygve Rød, f. 26/8 1905, eier av Grimsøen gnr. 132 bnr. 1. i Skjeberg, bortfester herved til Johannes Andersen, f. 10/2 1919, en hyttetomt med følgende grenser:

Grensen tar sin begynnelse i tomtens sydvestre hjørne ved x i sten, går derfra i nord.r. 26 m til x i fjell, derfra i øst.r. 61 m ved x i fjell, derfra i syd r. 43 m ved x i fjell, derfra i vest r. 41 m ved x i fjell, derfra nord r. 11 m ved x i fjell, derfra i vest r. 36 m tilbake til utgangspunktet.

Feste skjer på følgende vilkår:

1. Den årlige festeavgift er kr. 60,-, som betales forskuddsvis hver 1/6, første gang 1/6 1970.
2. Festetiden er 38 år fra 1/6 1970 med rett for festeren til å fornye kontrakten ved ny overenskomst eller takst.
3. På tomten må det bare oppføres et beboelseshus og de til dette nødvendige uthus.
4. Festeren har rett til badeplass samt båt plass etter eierens anvisning. Videre har festeren, såfremt vann ikke finnes på tomten, rett til vann etter anvisning av eieren. Det samme gjelder vei frem til tomten og badeplassen. Fester av tomt ved tomtens nordre grense, har rett til vei over tomtens nordvestre hjørne.
5. Ved overdragelse har eieren rett til å godkjenne den nye fester.
6. For festeavgiften har grunneieren l. prioritets pant i festeretten og de på tomten oppførte bygninger, samt i tilfelle

brann, i bygningenes assuransesum.

Omkostningene til stempel, tinglysning m. v. ved denne kontrakt betales av festeren.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

Skjeberg den 10. juni 1970.

Trygve Rød
Som eier
Trygve Rød

Johannes Andersen
Som fester
Johannes Andersen

Det bekreftes herved at Trygve Rød og Johannes Andersen i vårt nærver har underskrevet kontrakten og at begge er 21 år.

D.u.s.

Ragnar Jensen

Gerd Jensen

Undertegnede som er gift med Trygve Rød samtykker herved i festekontrakten.

Skjeberg den 10. juni 1970.

Dore Rød
Dore Rød

Til vitterlighet:

Dagbok nr. 2986 1246 70 7. nr. 75
Tune sorenkrivereimbe
Pantebok 17 112

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



Undertegnede Trygve Rød, f. 26/8 1905, eier av Grimsøen gar. 132 bnr. 1. i Skjeberg, bortfester herved til Johannes Andersen, f. 10/2 1919, en hyttetomt med følgende grenser:

Grensen tar sin begynnelse i tomtens sydvestre hjørne ved x i sten, går derfra i nord.r. 26 m til x i fjell, derfra i øst.r. 61 m ved x i fjell, derfra i syd r. 43 m ved x i fjell, derfra i vest r. 41 m ved x i fjell, derfra nord r. 11 m ved x i fjell, derfra i vest r. 36 m tilbake til utgangspunktet.

Feste skjer på følgende vilkår:

1. Den årlige festeavgift er kr. 60,-, som betales forskuddsvis hver 1/6, første gang 1/6 1970.
2. Festetiden er 38 år fra 1/6 1970 med rett for festeren til ~~å forny~~ ~~til utløp~~ eller taker.
3. På tomten må det bare oppføres et beboelseshus og de til dette nødvendige uthus.
4. Festeren har rett til badeplass samt båt plass etter eierens anvisning. Videre har festeren, såfremt vann ikke finnes på tomten, rett til vann etter anvisning av eieren. Det samme gjelder vei frem til tomten og badeplassen. Fester av tomt ved tomtens nordre grense, har rett til vei over tomtens nordvestre hjørne.
5. Ved overdragelse har eieren rett til å godkjenne den nye fester.
6. For festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i festeretten og de på tomten oppførte bygninger, samt i tilfelle

brann, i bygningenes assuransesum.
Onkostninger til stempel, tinglysning m.v.
ved denne kontrakt betales av festeren.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

Skjeberg den 10. juni 1970.

Trygve Rød
Som eier
Trygve Rød

Johannes Andersen
som fester
Johannes Andersen

Det bekreftes herved at Trygve Rød og
Johannes Andersen i vart nærvær har underskrevet
kontrakten og at begge er 21 år.

D. u. s.

Ragna Jacobsen — Geir Jacobsen

Undertegnede som er gift med Trygve Rød samtyk-
ker herved i festekontrakten.

Skjeberg den 10. juni 1970.

Dore Rød
Dore Rød

Til vitterlighet:

FOR TINGLYSINGEN BETALT KR. 10 -
FØRT INN I DAGBOKEN VED TUNE SØRENSKRIVEREMBEDE
SOM NR. 2986 DEN 12-6 1970
FØRT INN I GRUNNBOKEN OG PERSONREGISTRET.
HISTORISKE ANMERKES MOT GEBYR KR. 5,-.
ANMERKES:
Tomten har nr. 75 av gnr. 132 bnr. 1 i Skjeberg.-

PÅ ~~BIENDOMMEN~~ GRUNNEIERS EIENDOM
ER ANMERKET FYLKESUTVAIGETS VEDTAK
OM BYGGEFORBUD M. V. I H. T. FRILUFTS-
LOVENS § 25, FOR STRANDSTREKNING.

Pan Bo
dr.



Hofker!
Hofker!
S. G. G.

SKJØTE

F.m. 75

Undertegnede Johannes Andersen, f. 10/2-19, skjøter og overdrar herved til min sønn Kai Andersen, f. 8/10-42, min eiendom, hus på tomt nr. 75 av gnr. 132 bnr. 1, Grimssøen i Skjeberg med rettigheter og forpliktelser iflg. festekontrakt tgl. 12/6-70 for en kjøpesum stor

kr.20.000,- tyvetusen kroner oo/loo som er avgjort ved kontant betaling. Eiendommen overtas samtidig med at skjøte undertegnes.

I tilfelle salg av eiendommen forbeholder Johannes Andersen og hustru Anna Andersen rett til gjenkjøp for kr.20.000,-.

Johannes Andersen og hustru forbeholder seg dessuten vederlagsfri bruksrett til eiendommen for 3 uker i juli eller august og rett til opphold i weekendene.

Særskilt kjøpekontrakt er ikke opprettet.

Hafslund den desember 1971.

Johannes Andersen

Undertegnede bekrefter herved at Johannes Andersen har undertegnet skjøtet i vårt nærvar, og at han er over 20 år.

Undertegnede som er gift med Johannes Andersen samtykker her ved i skjøtningen.

Hafslund den desember 1971.

Anna Andersen

Som grunneier godkjenner jeg herved Kai Andersen som ny innehaver av festeretten.

Skjeberg den desember 1971.

Trygve Rød.

F.m. 75

Tillegg til festekontrakt.

F tillegg til festekontrakt av er det mellom eiendoms Trygve Rød tgl 26-8-1905 og Johannes Andersen tgl 10/2-1919 indgår denne overenskomst.

Tilleggsavtalen har sin begyndelse i tomtes sydøstene jøine, går derfra i øst retning til en fjeldfot følger denne i nord retning i den gamle tomtes hele legde. går derfra i vest retning til den gamle tomtes nord østene jøine. Omslaget går in i den tidligere festekontrakt av 30/5-1905 uten tillegg til den årlige festeavgift.

Om oss:

Trygve Rød

Om fester:

Johannes Andersen

Leiekontrakt datert 30.6.59 og tilleggskontrakt (u datert), er forlenget i henhold til følgende overenskomst:

1. Eiendom: G. nr. 1132, Bnr. 1 f. Nr. 75 i Sarpsborg kommune.
2. Bortfester: Irene Galland, F nr. Ideell andel 1.
3. Fester: Kai Andersen, F nr. Ideell andel 1.
4. Festeavgift pr år: Kr 4086.00 Indeksreguleres hvert 10,e år.
5. Festetid: Til festekontrakten blir oppsagt av leier.
6. Bortfester har panterrett i festerett og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
7. Innløsningsrett bestemmes etter gjeldende lov og forskrifter.
8. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet fra hytta eller tomten.
9. Søknad om fradeling av tomten og eller bygging skal godkjennes av offentlig myndighet.
10. Overføring av festerett skal skje ved samtykke fra grunneier. Kan ikke nektes uten saklig grunn.
11. Fester tar del i vedlikehold av vei til egen tomt.
12. Fester kan ikke nekte fremføring av fremtidige kabel eller ledningsstrek.
13. Fester må betale sin andel av kostnader i forbindelse med offentlig pålegg når det gjelder vann, avløp og renovasjon.
14. Omkostningene vedrørende denne kontrakt bæres av fester.
15. ellers gjelder samme rettigheter som i kontrakt av 1959.

Grimstøen den 12.12.08

Bortfester: Irene Galland

Fester: Kai Andersen



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Dusaveien 100
1747 SKJEBERG

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer: 1111240117

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 28.02.2025

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

