

**aktiv.**





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Ine M. Bredholt

**Mobil** 911 55 707

**E-post** ine.meisund.bredholt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. T  
LF. 69 14 15 45

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 486 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 500,-  
**Selger:** Bettina Løland Garde

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 61/64 kvm  
**Tomtstr.:** 656.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2096, bnr. 434  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1109260035

# Lekker moderne leilighet med gjennomgående god standard, veranda og 2 p-plasser med elbillading!

Lekker og moderne leilighet i 2. etasje med gjennomgående god standard og en åpen, sosial planløsning.

Du ønskes velkommen inn i en flislagt entré som leder videre til bod/vaskerom, to gode soverom og et stilrent bad med storformatfliser og gulvvarme. Den åpne kjøkken- og stueløsningen har kjøkkenøy mot stuen og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Fra stuen er det utgang til en trivelig veranda med glassrekkverk. Varmekabler i gulv gir ekstra komfort i hverdagen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	32
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	54
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	64
Andre vedlegg .....	67
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 13 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, soverom, teknisk rom/vaskerom, bad, walk-in closet og stue/kjøkken

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg så følger det med en bod i felles bodbygg.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

656.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er felles for firemannsboligen og fremstår som praktisk og lettstelt, med asfaltert innkjørsel og gårdsplass med parkeringsmuligheter. Det er anlagt grøntarealer med gressplen og hekk som gir et pent og ryddig uttrykk for eiendommen. Tomtearealet er oversiktlig og krever begrenset vedlikehold, godt tilpasset boligtypen.

### **Beliggenhet**

Nylandsveien 24 D har en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde, med kort vei til hverdagens nødvendigheter. Her bor du i trygge omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og nærbutikk, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for hele familien. Området ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til Glomma, hvor det er gode muligheter for turer.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, noe som gir et variert, men samtidig helhetlig og veletablert boligmiljø. Området fremstår som rolig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk, og er særlig godt tilrettelagt for barnefamilier.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagte nabolagsprofil.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har tilgjengelige kollektivforbindelser med bussholdeplasser i nærområdet som gir forbindelse til sentrum og omkringliggende områder. Samtidig er boligen godt egnet for deg som disponerer bil, med enkel adkomst til hovedveinettet som gir en smidig og effektiv hverdag både til jobb, skole og fritidsaktiviteter.

### **Bygningssakkyndig**

Witek AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygget er oppført i 2022.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og en malt hovedytterdør. I tillegg er

det en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Fra stuen er det utgang til en balkong i trekonstruksjon. Rekkverket er utført i stål, glass og treverk.

Etasjeskillerne i bygget er konstruert som trebjelkelag.

### **Verditakst**

Kr 3 400 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Våren 2022

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en funksjonell planløsning med entré, bod/vaskerom, bad, to soverom samt åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til veranda. Det følger med to parkeringsplasser med elbillading samt ekstern utvendig bod.

BRA-i 61 kvm: Entré, soverom, teknisk rom/vaskerom, bad, walk-in closet og stue/kjøkken

BRA-e 3 kvm: Utvendig bod

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

## **Standard**

### **Kjøkken**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er en uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **Bad**

Flislagt badrom fra 2022 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er balansert ventilasjon og luftespalte under dør. Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

### **Innvendige overflater**

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap med stoppekran er plassert i tekniskrom/vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i tekniskrom/vaskerom.

## **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Boligen er fra 2022 og fremstår med moderne standard og generelt god teknisk tilstand.
- Våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner har tidsriktig utførelse med dokumentert kvalitet.

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompesitt. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- 63 AHS med diverse jordfeilautomater.
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2022 Leiligheten er fra 2022.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper tegner selv abonnement for TV og internett.

### **Parkering**

Eiendommen har to tilhørende parkeringsplasser, hvor det er etablert elbillading.

### **Solforhold**

Leiligheten har fine solforhold som gir en lys og trivelig romfølelse store deler av dagen. Verandaen fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet og er et hyggelig sted å nyte sol og uteopphold i sesongen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Forsikring, polisenummer SP5401393

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Leiligheten er oppvarmet med elektrisk oppvarming, med varmekabler i alle rom med unntak av vaskerom.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 400 000

### Omkostninger kjøper

3 400 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

86 390 (Omkostninger totalt)  
98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 486 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 498 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 501 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 373 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 169,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 863 544 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 454 174 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/4

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr 500,- pr. måned inkluderer utvendig forsikring.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 500

### **Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld i sameiet

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet i Nylandsveien 24

### **Organisasjonsnummer**

932045184

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Regnskap/budsjett**

Sameiet utarbeider ikke eget regnskap.  
Sameiet har heller ingen forretningsfører.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Det har ikke vært mulig å innhente vedtekter for sameiet

#### **Dyrehold**

Styreleder opplyser at dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Ole Martin Rogstad

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2096, bruksnummer 434, seksjonsnummer 4 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:

3105/2096/434/4:

30.11.1957 - Dokumentnr: 303297 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2096 Bnr:434

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1958 - Dokumentnr: 301422 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2096 Bnr:434

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2022 - Dokumentnr: 534522 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2096 Bnr:30  
Bestemmelse om rett til adkomst  
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2096 Bnr:434  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2022 - Dokumentnr: 534542 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2096 Bnr:433  
Bestemmelse om rett til adkomst  
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2096 Bnr:434  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2022 - Dokumentnr: 761494 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/4

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 27.06.2022. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 26.06.2019. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.06.2022.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 656 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, og eiendommen er innenfor bestemmelsesområde BS\_Lav-moderat foretting.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310\_Aktsomhet kvikkleire for ras- og skredfare og H320\_Lavpunkt for flomfare, i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 835,-. Utleggene omfatter sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Ine M. Bredholt  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
ine.meisund.bredholt@aktiv.no  
Tlf: 911 55 707

### **Ansvarlig megler bistås av**

Ine M. Bredholt  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
ine.meisund.bredholt@aktiv.no  
Tlf: 911 55 707

Karl Iversby  
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF  
karl.iversby@aktiv.no  
Tlf: 922 83 824

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512  
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

**Salgsoppgavedato**

18.05.2026





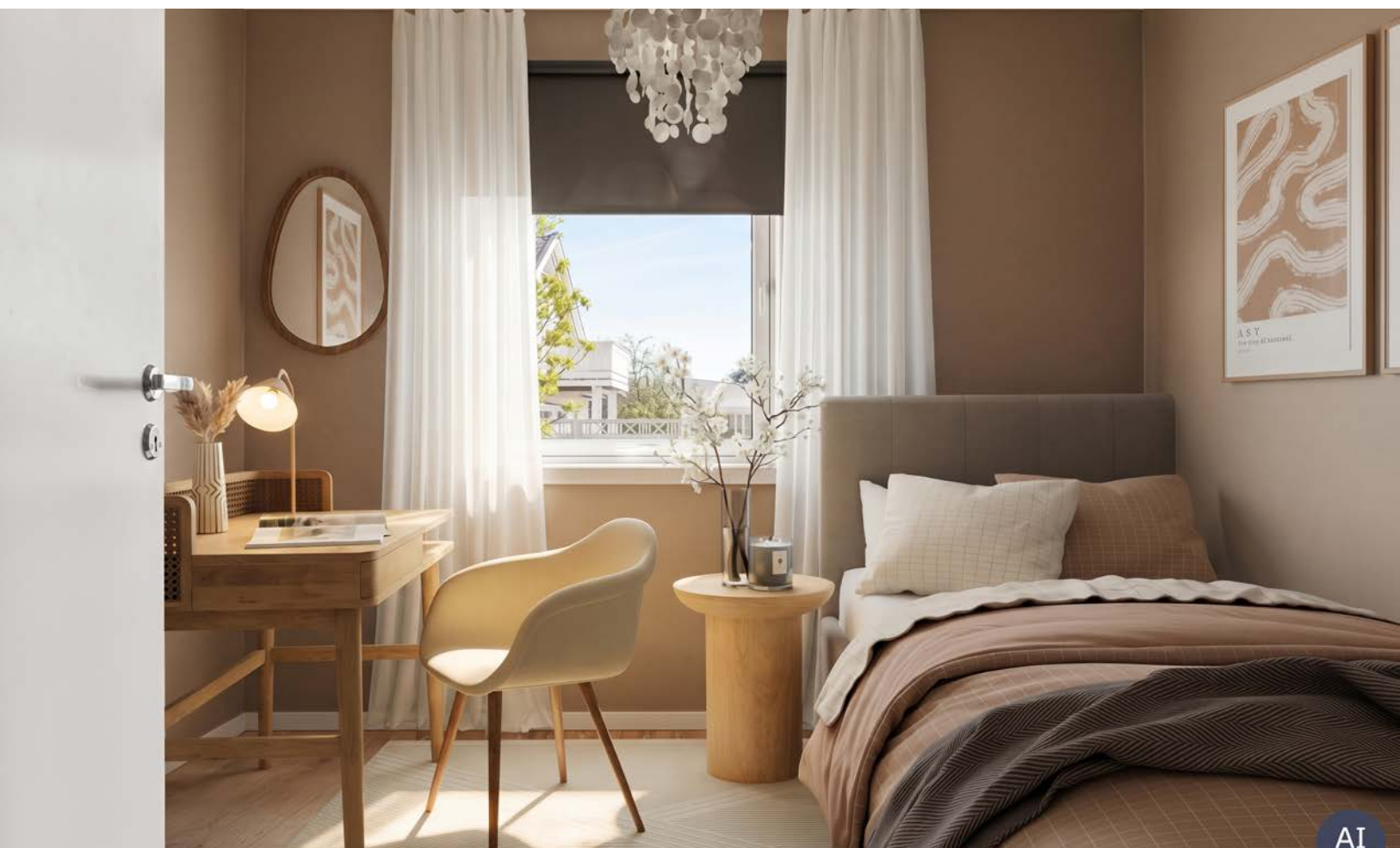






















# Plantegning



**FOTO**  
*etetera*

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



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Nylandsveien 24D , 1734 HAFSLUNDSØY

🏠 SARPSBORG kommune

# gnr. 2096, bnr. 434, snr. 4

## Markedsverdi

### 3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20999-1055

Eiendomsverdi ref nr: MA8480

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



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

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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

### Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest

patrick@witek.no

994 35 627

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2022 og fremstår med moderne standard og generelt god teknisk tilstand.  
Det er kun registrert mindre avvik og normal brukslitasje, hovedsakelig knyttet til overflater.  
Våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner har tidsriktig utførelse med dokumentert kvalitet.

Det anbefales jevnlig vedlikehold for å opprettholde dagens standard.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags glass.  
Malt hovedytterdør.  
Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av stål og glass og treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.  
Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har isolert stålpipeline.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.  
Veggene har fliser.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Balansert ventilasjon og luftespalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av kompositt.  
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Avløpsrør av plast.  
Balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
63 AHS med diverse jordfeilautomater.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

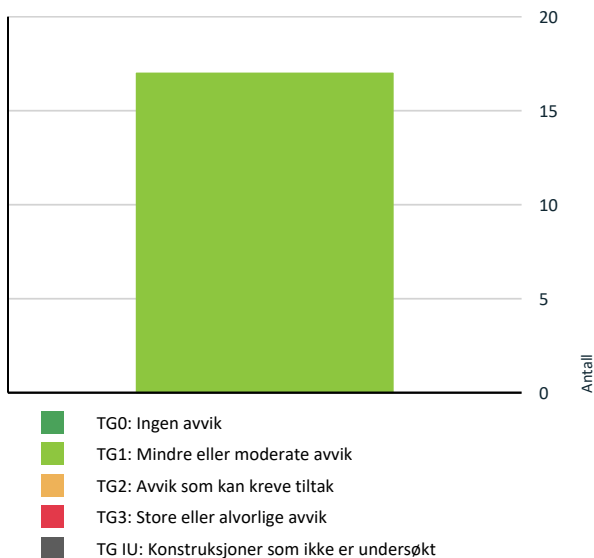
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

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

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2022

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Noen bruksmerker i vinduskarmer.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

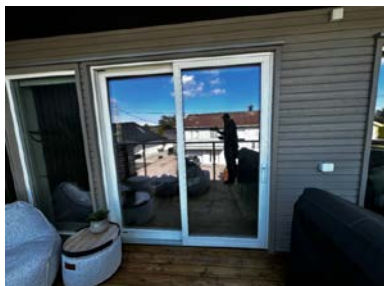


### TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

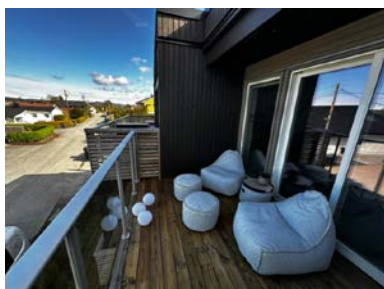
# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stuen kommer man til en balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av stål og glass og treverk.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

Vedlikehold ol;  
Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes.

# Tilstandsrapport

Det er ikke vedovn i leiligheten i dag. Dersom det skal etableres vedovn, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede.



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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



Anbefaler silikon mellom vask/vegg

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og luftespalte under dør.



## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av kompositt

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rørskap i tekniskrom/vaskerom.

Stoppekran plassert i rørskap

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Plassert i tekniskrom/vaskerom.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

63 AHS med diverse jordfeilautomater.

Sikringskap er plassert i skyvedørs garderobe i gang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Leiligheten er fra 2022.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire.

### Konsekvens/tiltak

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

*Andre bygg:* Boligbygg med flere boenheter  
*Bruksareal andre bygg:* 64 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 400 000

### Konklusjon markedsverdi

**3 400 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nylandsveien 24A ,1734 HAFSLUNDSØY 57 m <sup>2</sup> 2022 2 sov	21-11-2022	3 150 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>52 632</b>
2 Tritonveien 8F ,1734 HAFSLUNDSØY 58 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	21-01-2026	3 290 000	<b>3 260 000</b>		3 260 000	<b>52 581</b>
3 Tritonveien 8F ,1734 HAFSLUNDSØY 58 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	26-11-2024	2 990 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>52 419</b>
4 Tritonveien 8D ,1734 HAFSLUNDSØY 65 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	19-03-2026	3 350 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>50 000</b>
5 Nylandsveien 24C ,1734 HAFSLUNDSØY 58 m <sup>2</sup> 2022 2 sov	28-11-2024	3 100 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>50 000</b>
6 Nylandsveien 41B ,1734 HAFSLUNDSØY 72 m <sup>2</sup> 1991 1 sov	24-08-2023	2 550 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>35 417</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	17 373
Felleskostnader	Kr.	6 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	9 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>32 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

#### Kommentar

Tomten kan være attraktiv i seg selv, men dagens høye byggekostnader reduserer det reelle tomtepotensialet. Tomteverdien i taksten er derfor den verdien som kan forsvares innenfor eiendommens samlede markedsverdi, og ikke en teoretisk råtomtverdi.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

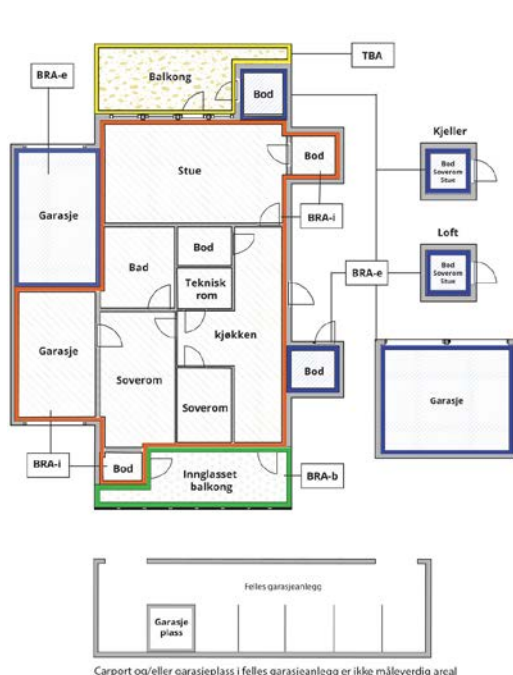
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	61	3		64	13
<b>SUM</b>	<b>61</b>	<b>3</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, soverom, teknisk rom/vaskerom, bad, walk-in closet, stue/kjøkken	Utvendig bod	

#### Kommentar

Itilegg så følger det med en bod i felles bodbygg.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til bodder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør
	Bettina Løland Garde	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2096	434		4	656 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Nylandsveien 24D

### Hjemmelshaver

Garde Bettina Løland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert boligområde på Hafslundsøy i Sarpsborg kommune, hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og barnevennlig. Det er kort avstand til skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Gode kollektivforbindelser i området samt enkel adkomst til overordnet veinett. Kort kjøreavstand til Sarpsborg sentrum. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til tur- og grøntområder.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Boligen har felles tomt med sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

### Parkering

Leiligheten har 2 biloppstillingsplasser med elbillader.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.05.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026	Diverse opplysninger fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Sameie informasjon		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Bettina Løland Garde

---

## Boligen

Nylandsveien 24D

1734 Hafslundsøy

3105-2096/434/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Våren 2022

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

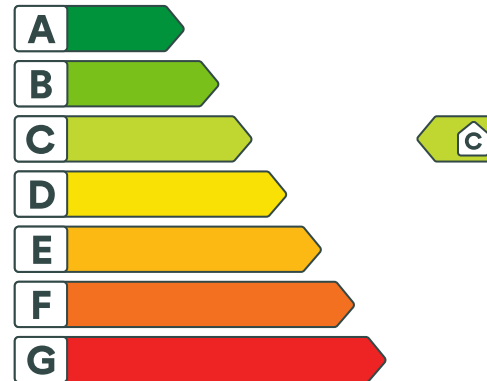
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Nylandsveien 24D, 1734 HAFSLUNDSØY</b>	
Dato for energimerking <b>11.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-294011</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300794641</b>
Gårdsnummer <b>2096</b>	Bruksnummer <b>434</b>
Seksjonsnummer <b>4</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2022</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>65,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>59,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**119,32 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**121,61 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**7 175 kWh**



## Nylandsveien 24D, 1734 HAFSLUNDSØY



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nylandsveien 24D, 1734 HAFSLUNDSØY



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Nylandsveien 24D - Nabolaget Vestby/Nordby - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Vestby Linje 138	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 6 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

## Skoler

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 198 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 4.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	12 min 7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 6.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 6.8 km

«Stille og rolig nabolag, trygt å bo med barn.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

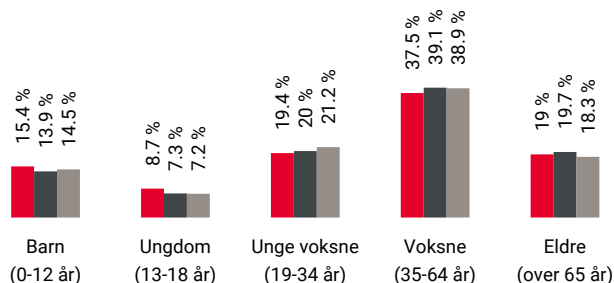
Bra 73/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestby/Nordby	747	334
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 0.5 km
Hasle barnehage (0-5 år) 41 barn	4 min 2.6 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 4.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Hafslundsøy Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	8 min 5.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100



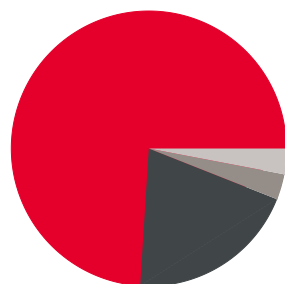
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

## Sport

	Neptunveien balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Hafslundsøy skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	19 min	1.7 km
	Family Sportsklubb Iseveien Senter	8 min	
	Sports Club Sarpsborg	10 min	

## Boligmasse

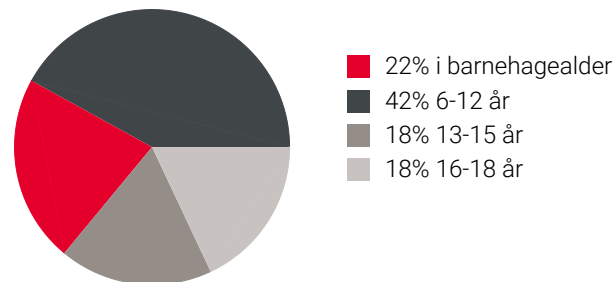


- 74% enebolig
- 20% rekkehus
- 3% blokk
- 3% annet

## Varer/Tjenester

	Storbyen	12 min
	Boots Apotek Hafslundsøy	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

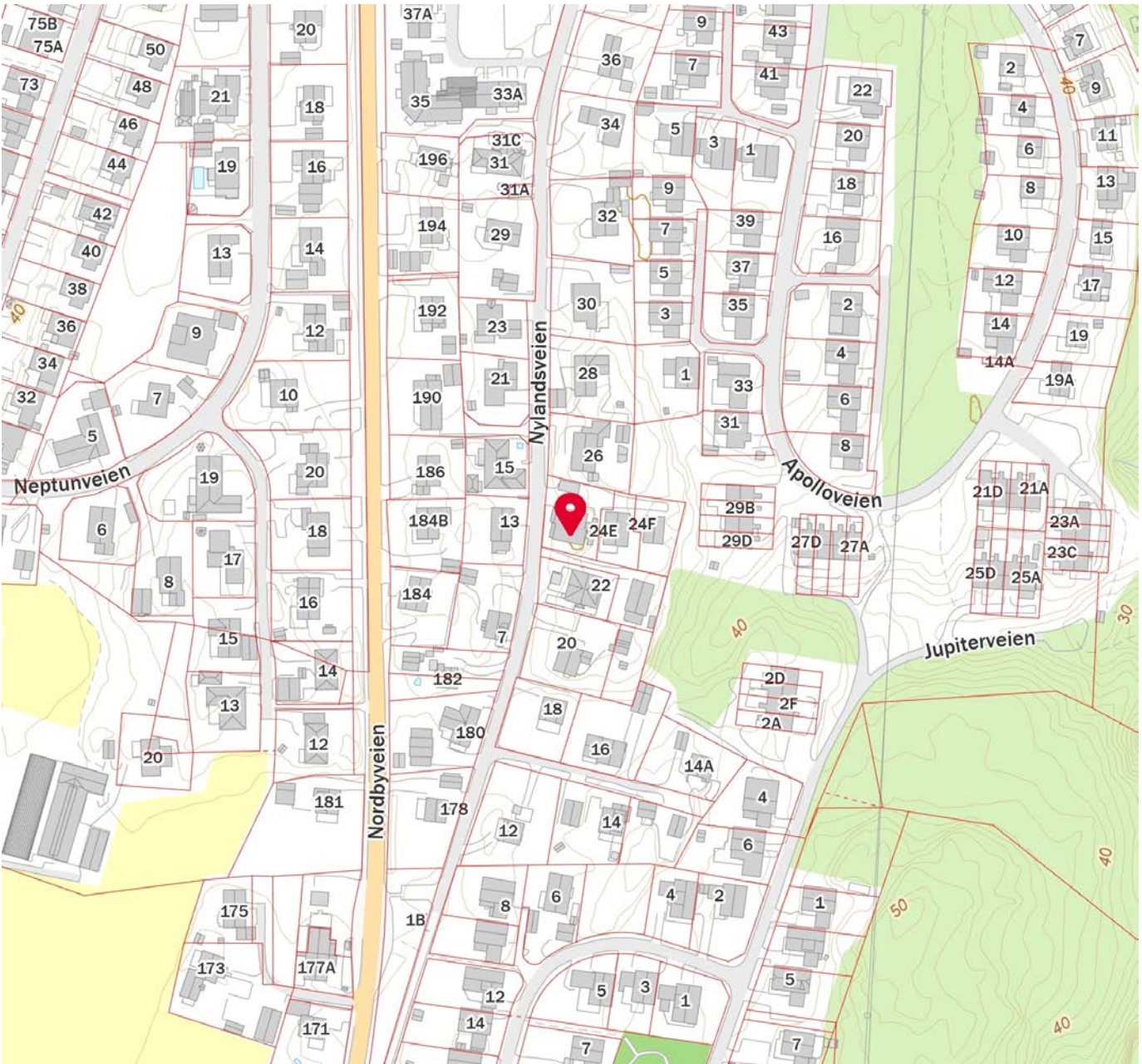
- Vestby/Nordby
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Ine Meisund Bredholt / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 30. april 2026 09:47  
**Til:** Ine Meisund Bredholt / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260035 (gjelder saksnummer 5536485)

Hei.

Bettina Løland Garde  
Siste tilsyn var: Aldri  
Ingen utestående pålegg funnet.  
Måler 7359992928353073

For info, så vil vi gjerne ha målnummer i forespørselen, slik at det er enklere for oss å søke etter hva dere etterspør.

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

**27. april 2026 kl. 13:06 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:**

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260035	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	27.04.2026

**Det elektriske anlegget på Nylandsveien 24D - gnr. 2096, bnr. 434, snr. 4 i Sarpsborg kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Bettina Løland Garde	Nylandsveien 24 D, 1734 Hafslundsøy	28.07.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Ole Martin Rogstad

Vår referanse:  
1109260035

Vår saksbehandler:  
Ine M. Bredholt

Telefon:  
69 14 15 45

Vår dato:  
28.04.2026

## Megleropplysninger på Nylandsveien 24D - gnr. 2096, bnr. 434, snr. 4 i Sarpsborg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Bettina Løland Garde	Nylandsveien 24 D, 1734 Hafslundsøy	28.07.1995

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
	Ole Martin Rogstad	93670803	OleMartinRogstad@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	932045184		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. IF-Forsikring, SP5401393			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

<b>Dyrehold</b>					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
<b>Fremleie/godkjennelse</b>					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
<b>Lån, andel fellesgjeld og formue</b>					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 6000,-	Kr		
<b>Fellesutgifter og andre kostnader</b>					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 500,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
	01 hver mnd.				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
<b>Poster til skattemeldingen</b>					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
<b>Gebyr</b>					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Ole Martin Rogstad

Sarpsborg, 06.05.2022

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [ine.meisund.bredholt@aktiv.no](mailto:ine.meisund.bredholt@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Ine M. Bredholt  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
[ine.meisund.bredholt@aktiv.no](mailto:ine.meisund.bredholt@aktiv.no)



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2096	<b>Bruksnr.</b>	434	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	4
<b>Adresse</b>	Nylandsveien 24D, 1734 HAFSLUNDSØY								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 796,56 kr
Eiendomsskatt	5 169,00 kr
Renovasjon	3 910,08 kr
Vann	3 497,13 kr
<b>Sum</b>	<b>17 372,77 kr</b>

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 116,69 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	6640.00	1/4	0 %	1 660,00 kr	691,69 kr
Papirbeholder 360-370 liter	25%	1 stk	0.00	1/4	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/4	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	63 m3	26.94	1/1	0 %	1 697,06 kr	1 697,06 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	63 m3	44.92	1/1	0 %	2 830,27 kr	2 830,27 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1436000 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 170,00 kr	2 153,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	737,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 275,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-33.38 m3	26.94	1/1	0 %	-899,18 kr	-899,31 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-33.38 m3	41.70	1/1	0 %	-1 499,60 kr	-1 499,86 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	136 m3	24.32	1/1	0 %	3 307,86 kr	1 366,95 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	136 m3	46.66	1/1	0 %	6 345,15 kr	2 622,07 kr
Forbruk vann i fjor	15%	63 m3	24.78	1/1	0 %	1 561,30 kr	1 561,30 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	63 m3	41.33	1/1	0 %	2 603,85 kr	2 603,85 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-33.38 m3	24.78	1/1	0 %	-827,24 kr	-827,37 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-33.38 m3	41.33	1/1	0 %	-1 379,63 kr	-1 379,87 kr
					<b>Sum</b>	<b>28 579,84 kr</b>	<b>14 258,03 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2096	<b>Bruksnr.</b>	434	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	4
<b>Adresse</b>	Nylandsveien 24D, 1734 HAFSLUNDSØY								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23810476	313	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	126

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2096	Bruksnr.	434	Festenr.		Seksjonsnr.	4
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	---

<b>BruksenhetId</b>	6362909350	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	300794641	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Nylandsveien 24D, 1734 HAFSLUNDSØY

### Situasjon

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

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

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

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6362909350

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



TEGNESPESIALISTEN AS  
Holmveien 45  
1680 SKJÆRHOLDEN

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
21/27412-7

Dato:  
27.06.2022

## **Ferdigattest er gitt - Firemannsbolig - gnr 2096 bnr 434 - Nylandsveien 24A, 24B, 24C, 24D**

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for oppført firemannsbolig som vi mottok 23.6.22. Firemannsboligen er godkjent i vedtak av 6.3.20 (dispensasjon og rammetillatelse). Det ble gitt igangsettingstillatelse i vedtak av 2.9.21. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 23.6.22 med versjonsnummer 1 (21/27412-6) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

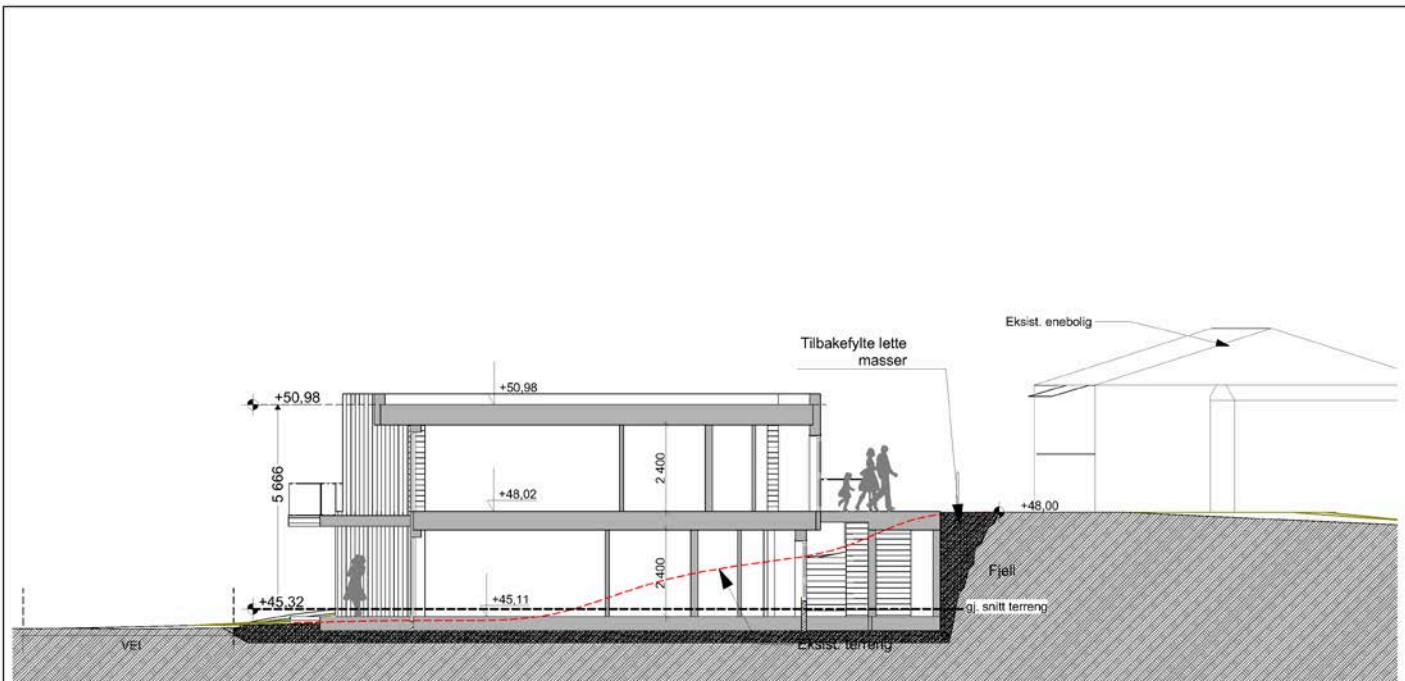
Julia Larion  
Byggesaksbehandler  
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Saksbehandler: Juli Larion, Virksomhet byggesak, landbruk og kart  
Epost: [julia.larion@sarpsborg.com](mailto:julia.larion@sarpsborg.com) Tlf. 96948584



1:100 Hovedsnitt

REV. 06.04.20

**Prosjekt:**  
 Nylandsveien 24,  
 Gnr/Bnr 2098/30 1734 Hafslunsøy

**Ny firemannsbolig**  
 PROSJEKT:  
 Christoffer Christiansen

**Frogner Arkitektkontor**  
 Bygdey Allé 12  
 0252, Oslo  
 922 90 150  
 e-mail: mats@frognerark.no



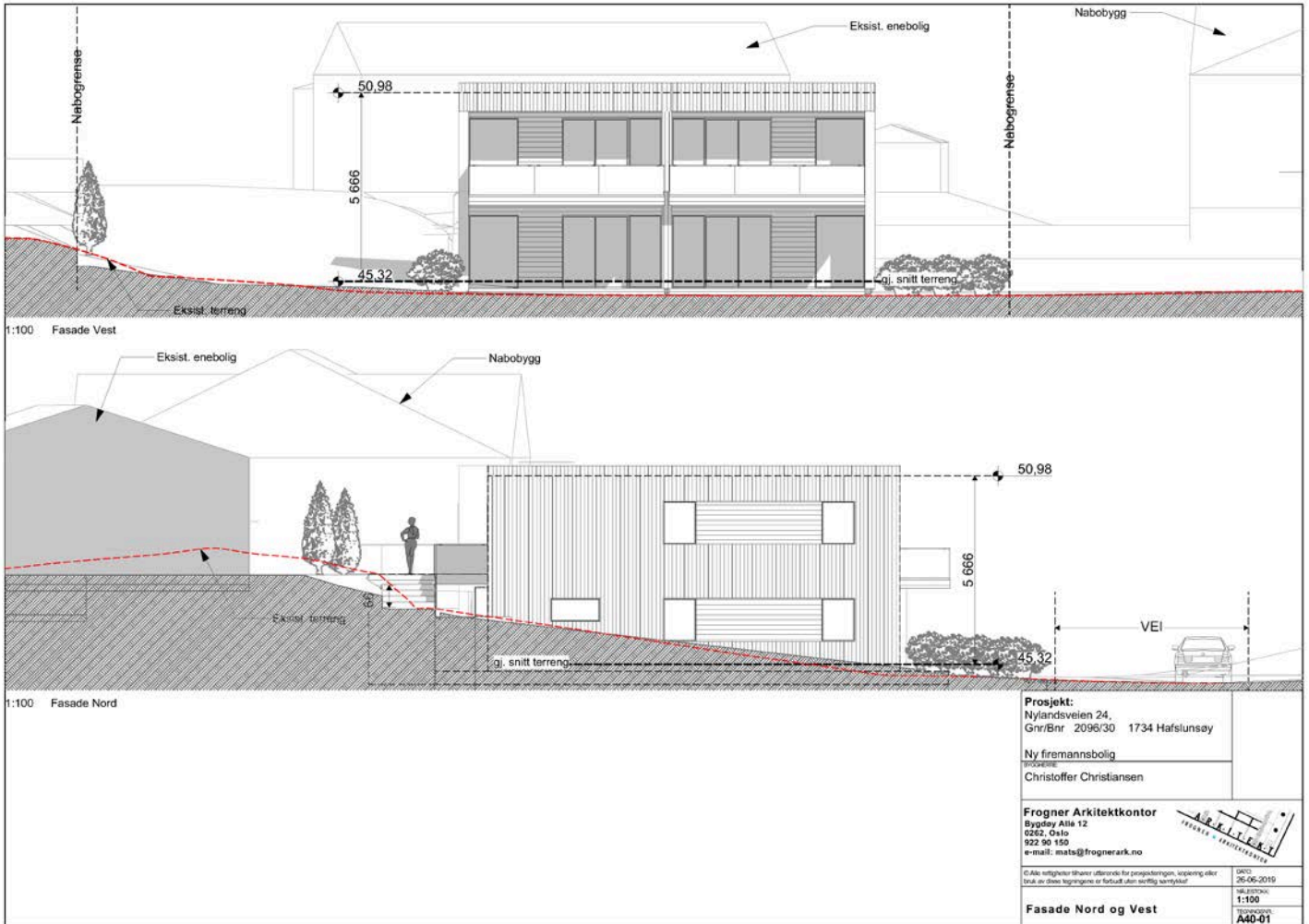
© Alle rettigheter i denne utferdigingen er forbeholdt. Kopiering, utveksling eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

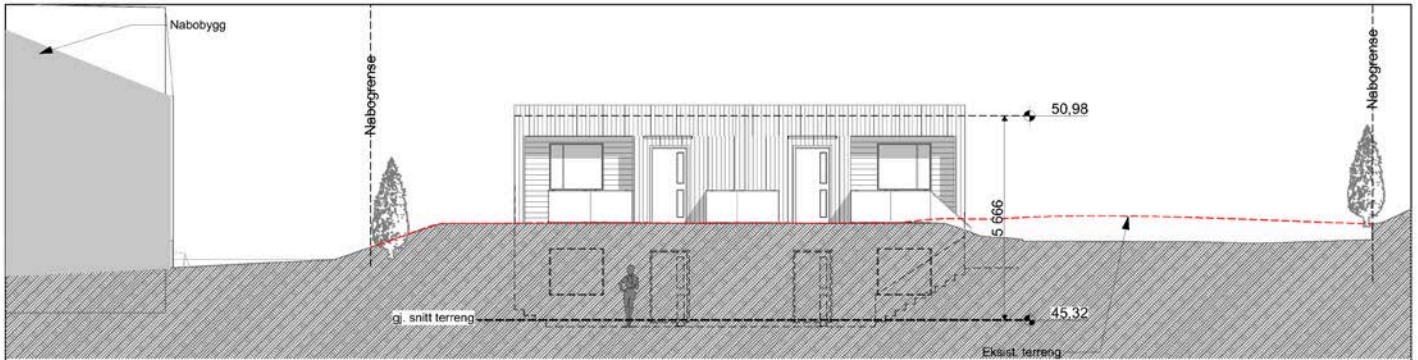
Dato: 26.06.2019

**Hovedsnitt**

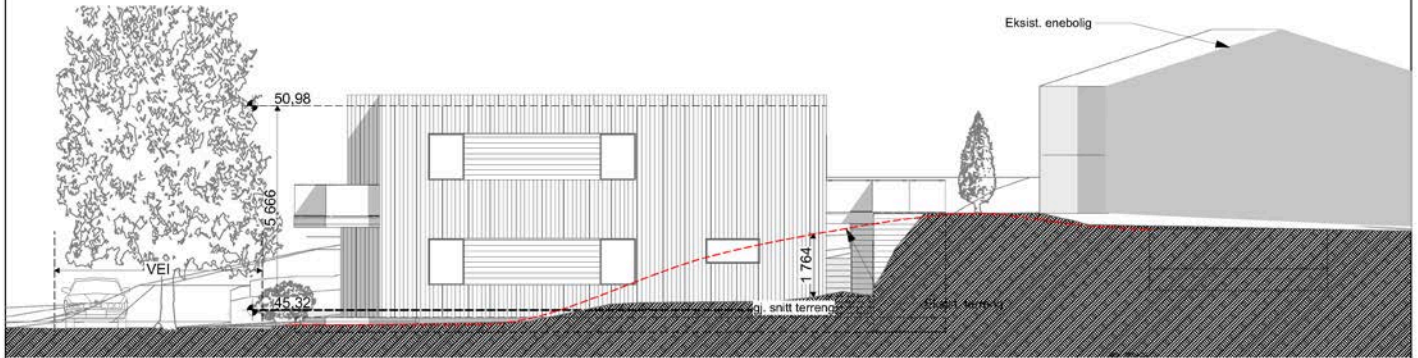
Skala: 1:100

Bladnummer: A30-01





1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

**Prosjekt:**  
 Nylandsveien 24,  
 Gnr/Bnr 2098/30 1734 Hafslunsøy

**Ny firemannsbolig**  
 PROSJEKT:  
 Christoffer Christiansen

**Frogner Arkitektkontor**  
 Bygdey Allé 12  
 0252, Oslo  
 922 90 150  
 e-mail: mats@frognerark.no



© Alle rettigheter forbeholdt for prosjekteringen, utøring eller bruk av disse tegningene og faktisk eller uoffisiell samtykke!

DNB  
 26-06-2019

**Fasade Sør og Øst**

BL. 2/2004  
 1:100  
 TEGNINGENR.  
 A40-02



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613642943  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
924917105	CHRISTIANSEN EIENDOM AS		Nylandsveien 24E, 1734 HAFSLUNDSØY

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3003	2096	434

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	2096	434	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	2096	434	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	2096	434	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	2096	434	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 761494 Tinglyst: 08.07.2022  
 STATENS KARTVERK

Samtykker til finglysning

*[Signature]*

**PRIVATMEGLEREN**  
SARPSBORG

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysningsrekvirenten (kommunen)</b>			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson	
Sarpsborg	Postboks 237, 1702 Sarpsborg	Cathrine Elton	

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Christiansen Eiendom AS	924 917 105	chiffi1994@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Nylandsveien 24E	1734	Hafslundsøy	46850110

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg kommune	2096	434	

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
924 917 105	Christiansen Eiendom AS	1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**


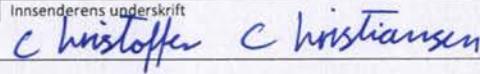
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.



S.nr	Formål	Seksjonens formål		S.nr	Formål	Sameiebrøk (teller)		S.nr	Formål	S.nr	Formål	Tilleggsareal		S.nr	Formål	S.nr	Formål
		Brøk (teller)	Tilleggsareal			Brøk (teller)	Tilleggsareal					Brøk (teller)	Tilleggsareal				
1	B	1	B	13				25		37				49			
2	B	1	B	14				26		38				50			
3	B	1	B	15				27		39				51			
4	B	1	B	16				28		40				52			
5				17				29		41				53			
6				18				30		42				54			
7				19				31		43				55			
8				20				32		44				56			
9				21				33		45				57			
10				22				34		46				58			
11				23				35		47				59			
12				24				36		48				60			
Sum tellere: 4				Nevner = 4													



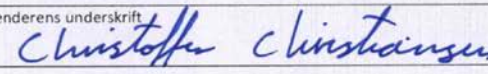
Dato	Innsenderens underskrift
25.05.2022	<i>Christoffer Christensen</i>

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Samtykker til tinglysning  <b>PRIVATMEGLEREN</b> Kursiv Eiendomsmegling AS Kalnesvn. 5, 1712 Grålum Org.nr. 914 730 112	
<b>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</b> Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.	
<b>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b> Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtliggende tiltak i eksisterende bygg h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.	
<b>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</b>	
<b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b> Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
Dato	Innsenderens underskrift
25.05.2022	
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering	
Side 2 av 4	

Samtykker til anglysning  
  


<b>8. Vedlegg som skal følge søknaden</b>				
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelse og eventuelt utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene			
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig			
c)	Sameiets vedtekter			
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal			
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon			
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur			
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.			
<b>9. Innsendte plantegninger</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen				
<b>10. Underskrifter</b>				
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sarpsborg 25.05.2022		CHRISTOFFER CHRISTIANSEN		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
<b>11. Kommunens saksbehandling</b>				
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler				
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)				
<b>12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):</b>				
Kommunenr. <b>3003</b>	Kommunens navn <b>Sarpsborg</b>	Gårdsnr. <b>2096</b>	Bruksnr. <b>434</b>	Festnr.
Dato <b>14/16-2022</b>	Underskrift 	Stempel <b>Sarpsborg kommune</b> Virksomhetssentrum bruk og kart Postboks 7700 1702 Org.nr.: 938 001 000		
Dato <b>25.05.2022</b>	Innsenderens underskrift 			

Samtykker til finglysning

*[Signature]*

**PRIVATMEGLEREN**  
SARPSBORG

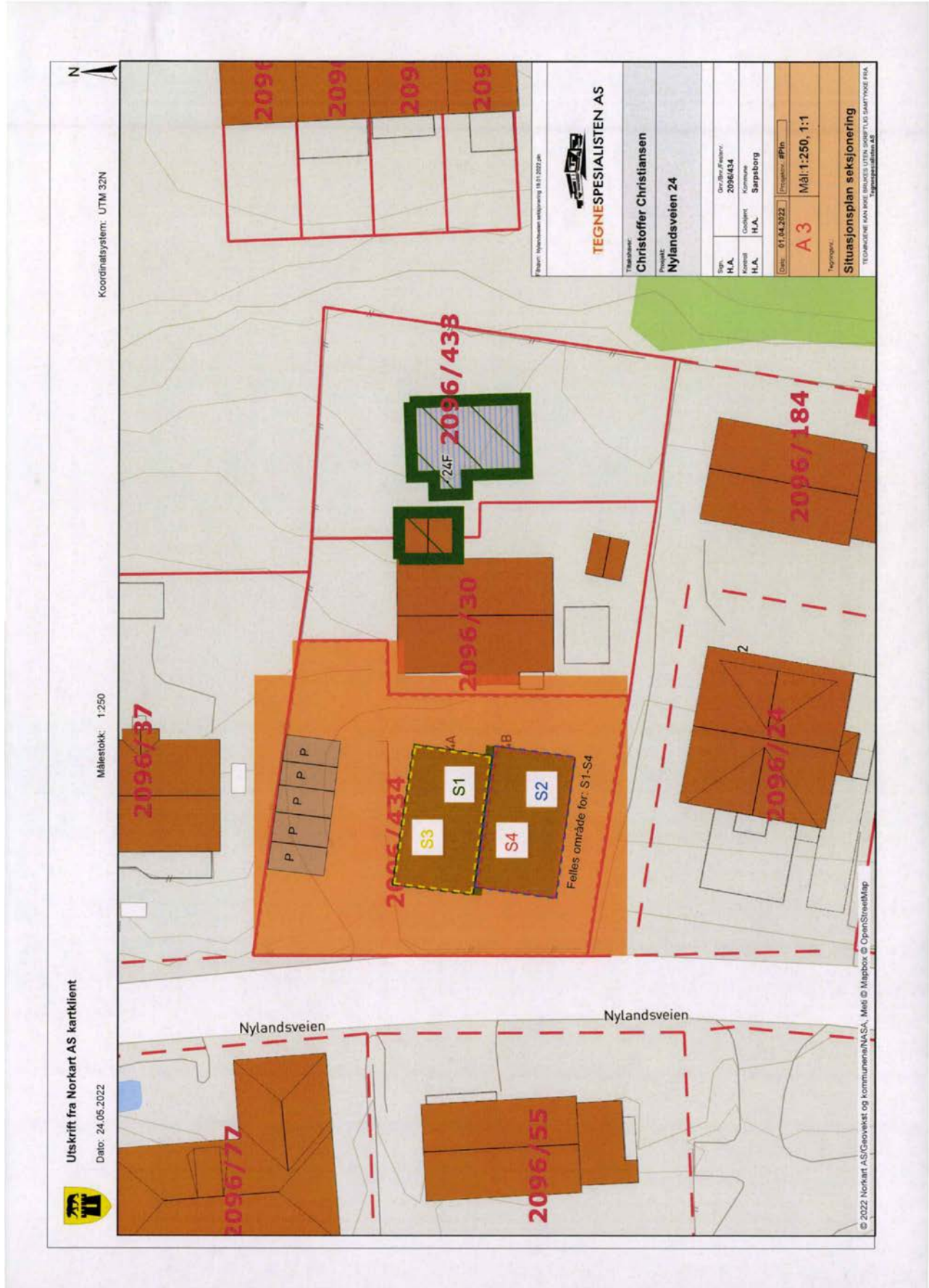
Kursiv Eiendomsmegling AS  
Kathesvn. 5, 1712 Grålum  
Org nr. 814 730 112

#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61				85				109				133				157
62				86				110				134				158
63				87				111				135				159
64				88				112				136				160
65				89				113				137				161
66				90				114				138				162
67				91				115				139				163
68				92				116				140				164
69				93				117				141				165
70				94				118				142				166
71				95				119				143				167
72				96				120				144				168
73				97				121				145				169
74				98				122				146				170
75				99				123				147				171
76				100				124				148				172
77				101				125				149				173
78				102				126				150				174
79				103				127				151				175
80				104				128				152				176
81				105				129				153				177
82				106				130				154				178
83				107				131				155				179
84				108				132				156				180
Sum tellere:				Nevner =												

Dato: 25.05.2022 | Innsenderens underskrift: *Christoffa Christiansen*






 Rekvirent iht. følgebrev/  
 rekvirent ikke oppgitt:

 938 801 363  
 org.nr./fødselsnr.

**Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>**

Innsenders navn (rekvirent): christiansen eiendom as		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 534542 Tinglyst: 18.05.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: nylandsveien 24e		
Postnummer: 1734	Poststed: hafslundøy	
Fødselsnr./Org.nr. 924917105	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn christiansen eiendom AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 924917105

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 3003	Kommunenavn sarpsborg kommune	Gnr. 2096	Bnr. 434	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr. 3003	Kommunenavn sarpsborg kommune	Gnr. 2096	Bnr. 433	Fnr. Snr.
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 22.03.2022	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Christoffer Christiansen</i>
--------------------	--

<b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>	
gjelder vei og rett til ankomst. vedlikehold av vann og avløp	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler</b> (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Fredrikstad 22.03.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> <i>Christoffer Christiansen</i>

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner




 Rekvirent iht. følgebrev/  
 rekvirent ikke oppgitt:  
**938 801 863**  
 org.nr./fødselsnr.

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Insenders navn (rekvirent): christiansen eiendom as		Plass for tinglysningsstempelet 	
Adresse: nylandsveien 24e		Doknr: 534522 Tinglyst: 18.05.2022 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 1734	Poststed: hafslundsøy		
Fødselsnr./Org.nr. 924917105	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn christiansen eiendom AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 924917105

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3003	sarpsborg kommune	2096	434		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3003	sarpsborg kommune	2096	30		
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 22.03.2022	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
--------------------	--

<b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>	
gjelder vei og rett til ankomst. vedlikehold av vann og avløp	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)</b> <sup>7</sup>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Fredrikstad 22.03.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> <i>Christoffer Christiansen</i>

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



St.mrk.kr.5,-.

Vedr. Fellesledning over felles grunn.

Avsluttet av  
Tune samskiftesambode  
1422 58-29/15  
[Signature]

ERKLÆRING.

Gr.nr. 96.....	br.nr. 25.....	tomt nr.....
Gr.nr. 96.....	br.nr. 30.....	tomt nr.....
Gr.nr.....	br.nr.....	tomt nr.....
Gr.nr.....	br.nr.....	tomt nr.....

Avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Tune ~~kommune~~ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av:

gr.nr. 96.....	br.nr. 25.....	tomt nr.....
gr.nr. 96.....	br.nr. 30.....	tomt nr.....
gr.nr.....	br.nr.....	tomt nr.....
gr.nr.....	br.nr.....	tomt nr.....

gir hverandre gjensidig rett til å legge vann og kloakkledninger med tilhørende kummer over felles grunn og er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesanlegget. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle hovedstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekran, hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få truffne bestemmelser respektert.

Bruksverdi for hver eier kr. 200,-.....  
Tune den 28.mai 1958.

... <i>Richard Jansen</i> .....	... <i>Håkon Karlsen</i> .....
Eier av gr.nr. 96 br.nr. 25 i. Tune	Eier av gr.nr. 96 br.nr. 30 i. Tune.
Tomt nr.....	Tomt nr.....

.....	.....
Eier av gr.nr. .... br.nr. ....	Eier av gr.nr. .... br.nr. ....
Tomt nr.....	Tomt nr.....

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Tune, den.....1958.

Sk. kr. 10.-

Avskrift av dagbok nr. 3297 1957-30/11  
Vedlegg III  
Tune sorenskriverembeds

PO

S K J Ø T E.

Undertegnede Eilert Erichsen, f. 19/12 1907,  
skjøter herved til

herr Håkon Karlsen, f.

parsellen Skogli II gnr. 96 bnr. 48 i Tune. Parsellen  
er et tillegg til kjøperens tidligere eiendom Skogli.

Kjøpesummen er kr. 582.00 - femhundreogtoogåtti -  
o/oo, som betales kontant.

Kjøperen plikter å holde parsellen inngjerdet.  
Omkostningene ved overdragelsen bæres av kjøperen.

Hafslundøy i Tune den 2 - 11 - 1957.

Eilert Erichsen.

Jeg/~~Vk~~ bekrefter herved at Eilert Erichsen har  
underskrevet dette skjøte i mitt/~~vårt~~ nærver og at han  
er over 21 år.

D.u.s.

Per Schie  
o.r.sakfører

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.07.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2096/434, 2096/434/0/1, 2096/434/0/2, 2096/434/0/3,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	2096/434/0/4
Seksjonering	14.06.2022	22/14278	Tinglyst	
Seksjonering	14.06.2022		12.07.2022	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GARDE BETTINA LØLAND F280795*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nylandsveien 24D 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nylandsveien 24D	H0201	2096/434/0/4	61	3	1	1	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Nylandsveien 24 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1734 HAFSLUNDSØY	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	2104 Nordby	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	25 Hafslundsøy		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300794641		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	27.06.2022

1: Bygning 300794641: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 27.06.2022

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	249
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	249
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	274
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	274
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	196
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.03.2020	09.03.2020	
Igangsettingstillatelse	02.09.2021	06.09.2021	21/27412
Ferdigattest	27.06.2022	28.06.2022	21/27412

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nylandsveien 24D	H0201	2096/434/0/4	61	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	126	0	126	137	0	137
H01	2	123	0	123	137	0	137

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2096/434

Bruksnavn		Beregnet areal	656.3
Etablert dato	18.05.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575437.54	622510.39		Ja	656.3	



Sarpsborg kommune

## Grunnkart

Eiendom: 2096/434/0/4  
Adresse: Nylandsveien 24D  
Dato: 27.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2096/434/0/4, Nylandsveien 24D, 1734 HAFSLUNDSØY



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.04.2026	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.04.2026	Vær oppmerksom



### 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.

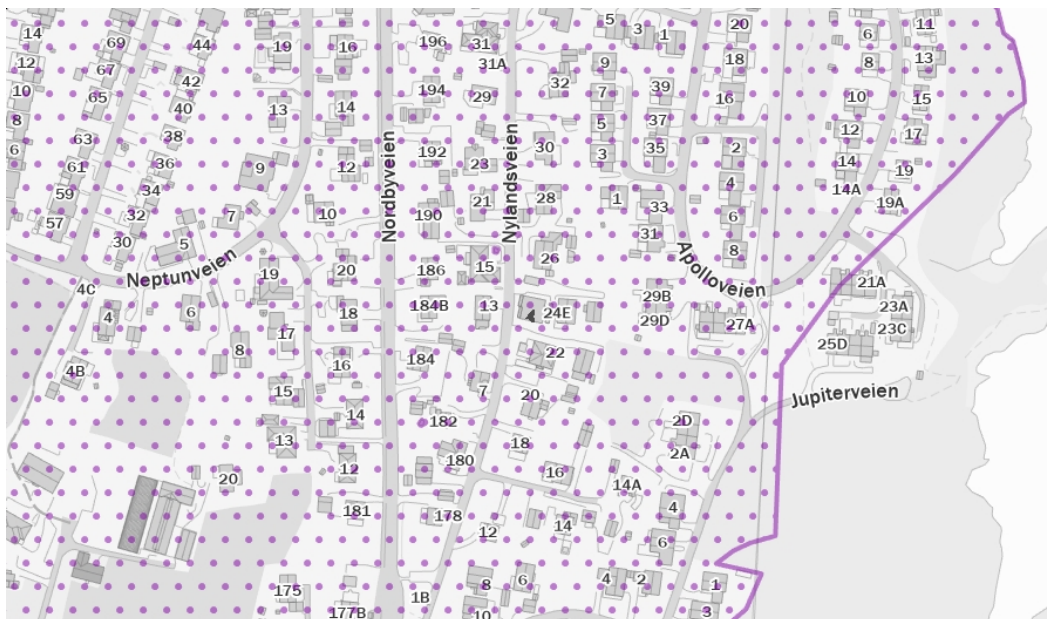
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.84 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.89 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.7 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	71.4 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	2.9 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.05 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.






## Kvikkleire

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

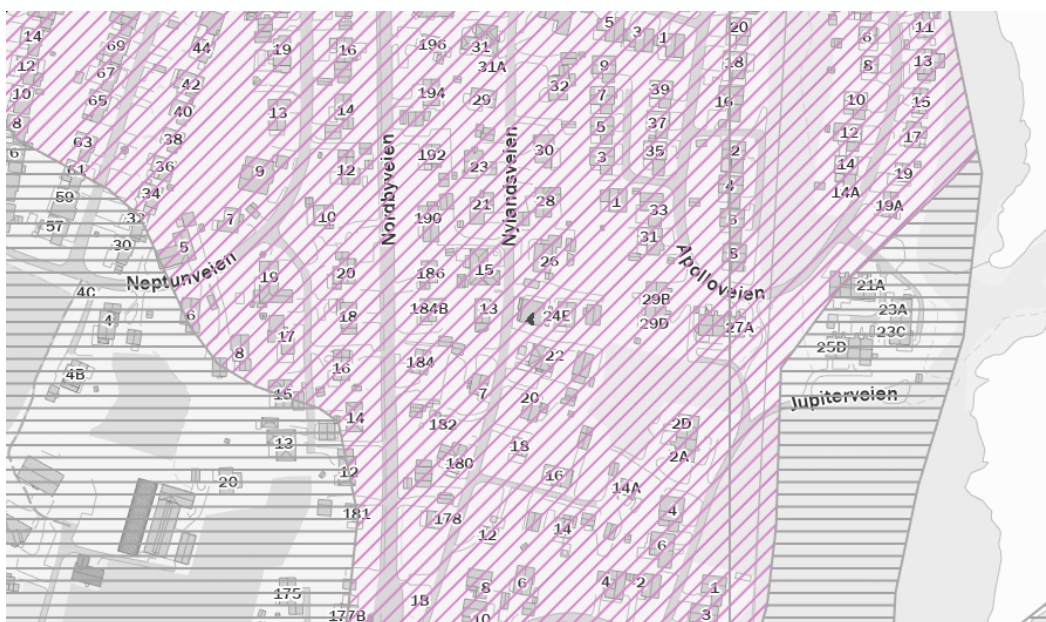
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.04.2026

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 kjennegegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)

Eiendom	3105 2096/434		
Utskriftsdato	27.04.2026	Antall datasett	17

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

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

### 2 Berørte datasett

❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### 15 Sjekkede, ikke berørte datasett

✔ 100-METERSONE SJØ

✔ Gul liste

✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

✔ Kulturminner – Fredete bygninger

✔ KVIKKLEIRE

✔ REGULERINGSPLAN

✔ VERNEVERDIVURDERING

✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD

✔ Kommunedelplan

✔ Kulturminner - Kulturmiljøer

✔ Kulturminner - SEFRAK

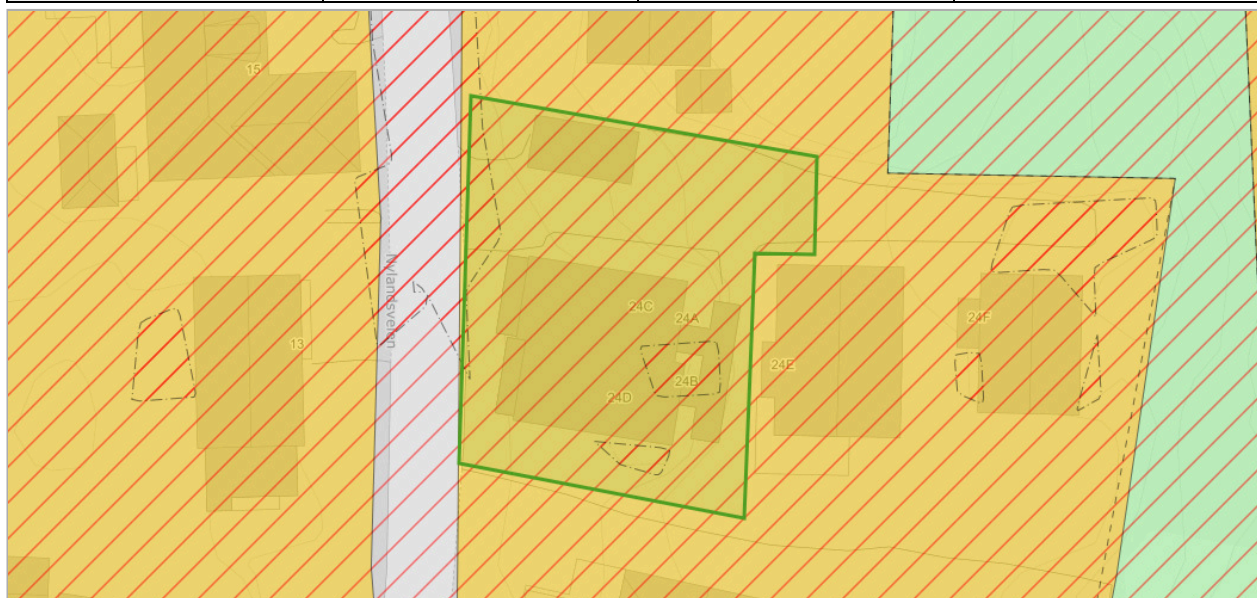
✔ KVIKKLEIRE

✔ Oppheving av reguleringsplaner

✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701)</a>

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

### Bestemmelseområde

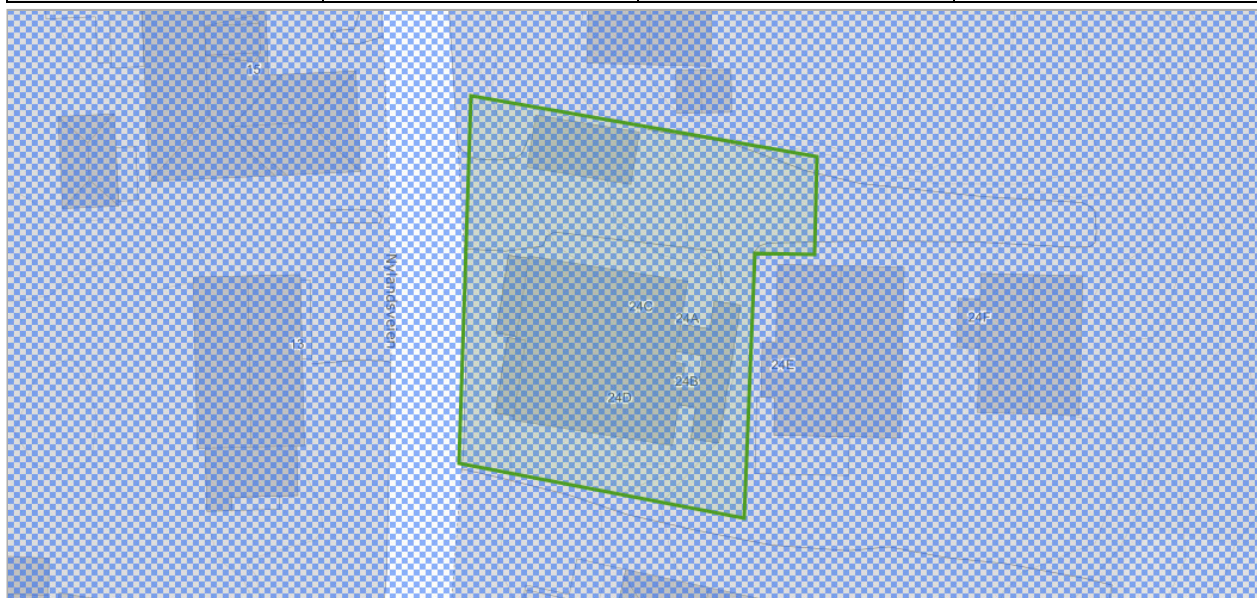
Bestemmelsehjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	3
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktksomhet kvikkleire	1

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2096	<b>Bruksnr.</b>	434	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	4
<b>Adresse</b>	Nylandsveien 24D, 1734 HAFSLUNDSØY								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201701		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	55 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_Lavpunkt	
	<b>KPFare</b>	Flomfare	
	<b>Delareal</b>	656 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_Aktsomhet kvikkleire	
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	
	<b>Delareal</b>	656 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Lav-moderat fortetting	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

---

**Delareal** 656 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg, Nåværende



Sarpsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 2096/434/0/4  
Adresse: Nylandsveien 24D  
Utskriftsdato: 27.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Park
	Anlegg for lek
	Fellesområder

### *Reguleringsplan PBL 2008*

	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Boligbebyggelse
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Kollektivholdeplass
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spere
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde



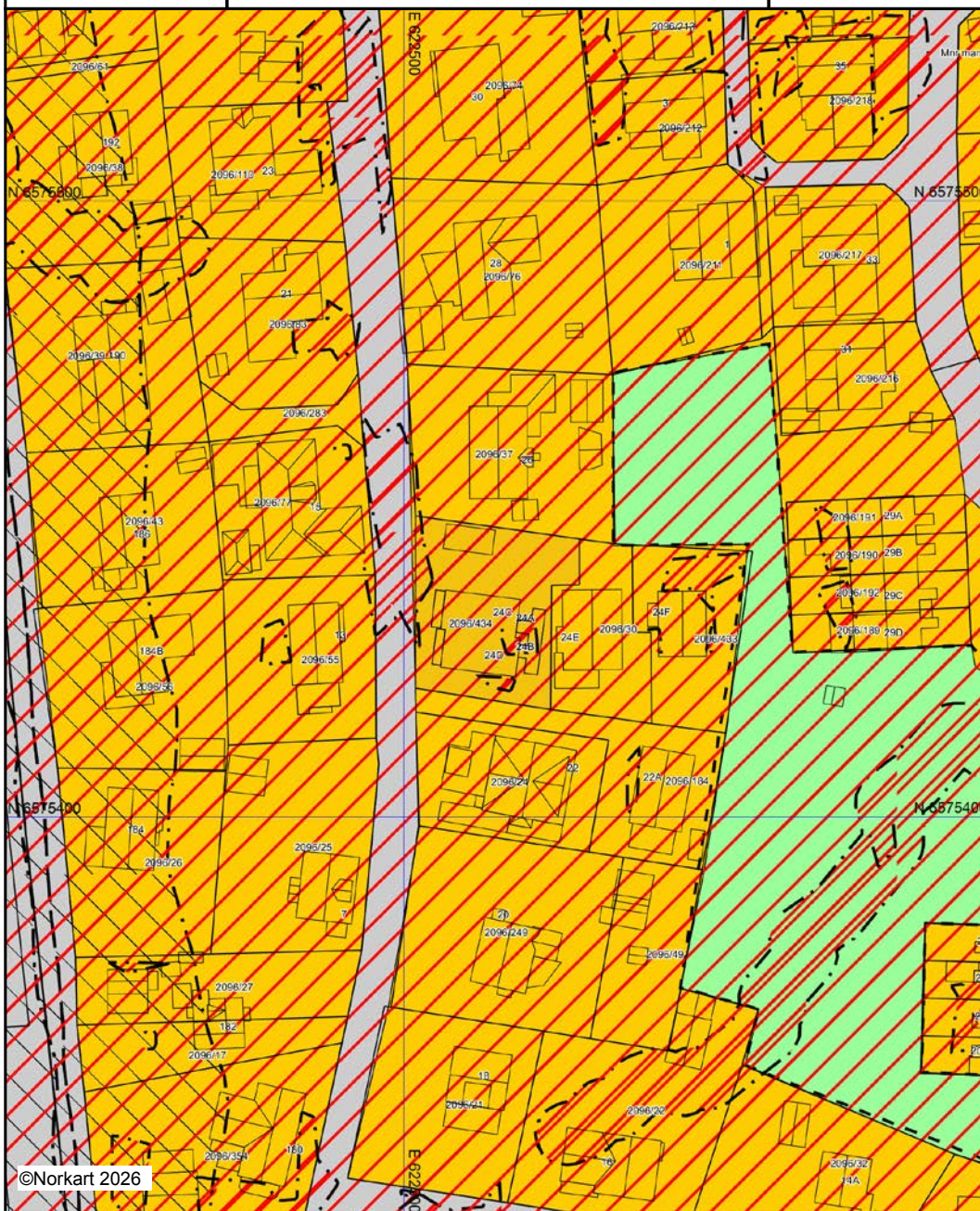
Sarpsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 2096/434/0/4  
Adresse: Nylandsveien 24D  
Utskriftsdato: 27.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nylandsveien 24D  
1734 HAFSLUNDSØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ine M. BredholtTelefon: 911 55 707  
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre