

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-

Omkostn.: Kr 81 390,-

Total ink omk.: Kr 3 281 390,-

Årlig festeavgift: Kr 590,-

Selger: Leif Johansen

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1960

BRA-i/BRA Total 89/103 kvm

Tomtstr.: 567.4 kvm

Soverom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 1136, bnr. 3

Fnr.: 9

Oppdragsnr.: 1109260041

Sjarmerende enebolig med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Ullerøy.

Sjarmerende enebolig med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Ullerøy. Boligen byr på en romslig stue på over 40 kvm med peis og gode lysforhold, samt en praktisk planløsning med to soverom, bad og kjøkken. Gjennom årene er boligen oppgradert med blant annet ny kledning, isolering, vinduer, oppgradert sikringsskap og varmepumpe fra 2023. Romslig terrasse og uteområder gir gode muligheter for lange sommerdager ute.

Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til båtliv, badeplasser og den særegne sommeridyllen Ullerøy er kjent for.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	75
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 103 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Entré, soverom/garderobe, bod med vaskemaskin, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm Terrasse- og balkongareal

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Frittstående bod.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

567.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Årlig festeavgift

Kr 590

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.10.1963.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Fstekontrakt datert

01.10.1963.

Beliggenhet

Skavhaugen 36 ligger i naturskjønne og idylliske omgivelser på Ullerøy, et område mange forbinder med ekte sommerfølelse, båtliv og roligere dager. Her bor du omgitt av vakker natur, med kort vei til sjøen, skjærgården og flere populære badeplasser som innbyr til late sommerdager med bading, krabbefiske og sol fra svabergene.

Ullerøy er kjent for sitt aktive og hyggelige sommermiljø med båthavner, marinaer og møteplasser langs vannet. Blant annet finner du Olseng Marina med båtliv, restaurant og sommerstemning ved bryggekanalen. Her finnes også spisesteder og sosiale møteplasser hvor både fastboende og hyttefolk samles gjennom sesongen.

Dette er et område hvor tempoet gjerne senkes litt, et sted hvor man sykler til brygga, tar en is i solen eller avslutter sommerdagen ved vannkanten. Samtidig er det kort vei til både Sarpsborg og omkringliggende byområder.

Her får du en sjelden kombinasjon av landlig ro, kystliv og sommeridyll året rundt.

Bygningssakkyndig

Takstmann Jostein Mathisen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1960. Byggegrunnen består i hovedsak av fjell med partier med løsere masser over. Boligen står på en grunnmur av betong mot fjell, samt dels lettklinkerblokker. Tilbygget del har ringmur og støpt gulv. Det er utført tiltak med drenering og fuktsikring for å begrense innsig av vann.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk, kledd med stående lektepanel. Veggene er opplyst å være isolert med 10 cm isolasjon, i tillegg til 5 cm utvendig tilleggsisolering. Etasjeskiller er utført som et bjelkelag i tre i en stubbeloftkonstruksjon over krypkjeller.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget i tre, med kryploft over første etasje og dels et lukket skåtak over tilbygget. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp ble fornyet i perioden 2005-2007.

Vinduer og terrassedør har 2-lags isolerglass i trekarmer fra 2005, mens to stuevinduer har 3-lags glass fra 2024. Ytterdøren har 3-lags glass fra 1986, og det er en eldre, tett dør til krypkjelleren.

Eiendommen har en terrasse som er dels innfestet i bygget og dels anlagt på søyler mot terrenget. En del av terrassen er overbygget.

En frittstående bod er oppført med støpt gulv mot grunn og sokkel. Ytterveggene er i bindingsverk kledd med stående lektepanel. Boden har en tett labankdør og et plastvindu med 2-lags glass. Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med shingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Avvik: -Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Sprekk lokalisert ved vegg mot hagen. Avflassing mot terreng ved inngangspartiet, samt stedvis mindre steder.

-Sprekken i muren mot hagen virker å være eldre, men bør holdes ved tilsyn for forandringer som kan kreve stabiliserende tiltak.

-Grunnmursplast ligger feil vei mot terrassen og dette begrenser opptørkingsevne mellom muren og plasten. Plasten er ikke klemt i toppen og dette kan gi innsig av vann mellom muren og plasten. Forholdene gir økt fuktbelastning på mur og nærliggende bygningsdeler.

- Krypekjeller

Avvik: -Ved rørgjennomføringer er det ikke tett i bjelkelaget og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer, samt inntrenging av skadedyr med følgeskader.

-Det kommer vann inn mellom muren og fjellet. Dette er vanskelig å hindre helt ved slik byggemåte, men eventuelle konsekvenser som fuktskader i nærliggende konstruksjoner kan begrenses med fuktsikring mot grunnen og pumper eller lignende som får vann hurtig bort fra steder der dette danner dammer.

-Det ble ikke påvist skader som følge av vanning, men der det samles vann og der det er liten avstand mellom trevirke og grunnen så har trevirke mer synlig fuktpåvirkning

som kan gi skader over tid.

-Det anbefales ikke å lagre materialer og andre gjenstander som kan trekke til seg og holde på fukt, da dette bidrar til å opprettholde fuktige forhold i krypkjeller.

-Misfarget trevirke ved skorstein virker å komme av varmepåvirkning fra skorstein eller sotluke. Dette bør undersøkes ytterligere, men kan ha oppstått ved tømning av sotluke eller lignende.

- Terrengforhold

Avvik: -Terreng mot muren er i hovedsak tilpasset så godt det lar seg gjøre med tanker på tomtens utforming. Stedvis lite eller ikke fall bort gjør allikevel at vann vil ledes mot bygget og dette er ikke optimalt med tanke på innsig i krypkjeller.

- Yttervegger

Avvik: -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.

-Det er stedvis utett mellom muren og bunn av etasjeskillet/vegg. Dette kan gi varmetap og kondensproblemer med lokale følgeskader og bør holdes ved tilsyn fra krypkjeller.

-Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.

-Nederst mot terrasse har trevirket sprekker og er porøst, samt råde på hjørne ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Lokale utbedringer kan påregnes.

- Vinduer og ytterdører

Avvik: -Punktvis avflassing og oppsprekking på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råde over tid.

-Ytterdør tar i karm og trenger justering. Enkelt utført tetting under denne kan gi vanninntrengning slik at terskel sveller.

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i vegg gir økt risiko for vanninntrengning.

-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råde kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: -Konstruksjon over tilbygget er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.

-Understøtter ved møne (senter) på begge konstruksjoner er noe enkelt utført og dette kan gi nedbøyning over tid med behov for oppretting og forsterkning. Dette bør hensynstas ved øvrige tiltak på yttertaket.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: -Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Enkelte takstein har sprukket og gir risiko for vanninntrenging under stein. Det kan påregnes utskifting av taktekking.

-Det er skjolder og misfarging ved skorstein som fremstår tørt på befaringstidspunktet. Dette samt misfarging ved kanal for avtrekk og avløpslufting kan indikere tidvis fuktighet fra innsig eller kondens og utbedringer kan påregnes ved omlegging av yttertaket.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: -Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering i deler av konstruksjonen er også medvirkende.

- Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: -Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

-Del av terrassen som ligger an på klosser har synlige skjevheter og dette sammen med eldre bord og dimensjoner på bjellene gir noe redusert stabilitet. Pilarer og trevirke tett mot terreng vil føre til råte og redusert stabilitet over tid.

-Det er ikke etablert god høyde og avrenningsmulighet i overgang vegg-gulv og her har kledning sprekker og noe råte som følge av dette.

- Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: -Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svullet som følge av fuktpåvirkning.

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

- Bad - Overflate gulv

Avvik: -Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke jevnt fall på hele gulvet der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.

- Kjøkken

Avvik: -Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette forekommet.

-Innredning og benkeplate har slitasje og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.

-Overnevnte forhold tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og fornyinger kan planlegges.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

- Varmtvannsbereder

Avvik: -Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Plassering i krypkjeller reduserer skaderisiko ved eventuelle lekkasjer, men begrenser mulighet for at lekkasjer oppdages tidlig.

- Ventilasjon

Avvik: -Badet har kun naturlig avtrekk og bad med vaskemaskin har ikke avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/

oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.

- Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svellet som følge av fuktpåvirkning.
- Eldre sluk har rust som kan redusere tetthet og funksjon over tid. Sluket har ikke mulighet for klemming av belegg og det er ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt på gulv. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Badet må rehabiliteres for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1987.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Meg selv, 2007, 2022, 2024

Beskrivelse: Ny kledning og ny 5 cm glava isolasjon og ny vind sperre papp. Byttet alle vinduer og ny skyv og hevdør ut til veranda. Alt dette i 2007. I 2024 ble store vinduer i stuen skiftet til 3 lags glass. 2022 ble bod/garasje skiftet til ny kledning og nye tak ess.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Ny kledning på hele bod/garasje, nytt tak med ny tak ess.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Ny drenering på vestsiden av grunnmur. Bør kanskje dreneres på nytt.

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

Ja

Beskrivelse: Har beskrevet dette i punkt nr 9.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Ny drenering på hele vest siden av grunnmur. Mulig drenering pukk bør tas

opp på nytt og sjekke drenering på nytt.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Kan ha vært mus noen ganger på høsten, men ikke noe stort problem.

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

Ja

Firmanavn: Ole joneid rør firma, 2001

Beskrivelse: Gravd og lagt ny kloakk og vann rør til kommunalt vann og avløpsnett.

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

Ja

Firmanavn: Utne elektro, 2023

Beskrivelse: Skiftet ut til nytt sikringsskap, ny hoved på loft. Lagt 3 fas inn i sikringsskap.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. 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

BRA-i 89 kvm: Entré, soverom/garderobe, bod med vaskemaskin, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

TBA 40 kvm: Terrasse og balkongareal

Frittstående bod:

BRA-e 14 kvm: Frittstående bod.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og overskap med glassfronter. Benkeplaten er i laminat med oppvaskkum i stål og ettgreps blandebatteri. Det er ventilator med avkast ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad

Badet har belegg på gulvet med oppbrett på vegger, Mdf-plater på vegger og slett hvitmalt tak. Membranen er fra ukjent årstall. Badet er utstyrt med en skuffeseksjon med servant og ettgreps blandebatteri, speil og belysning over servant, dusjkabinett og et gulvstående toalett. Det er naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel i kobberør fra 1960 som dels ligger skjult i konstruksjoner. Hovedstoppekran er lokalisert i krypkjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør i støpejern fra 1960. Lufting av avløp er ført til det fri over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og naturlig avtrekk fra badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra ukjent årstall, plassert i krypkjeller.
- Varmesentraler: Luft til luft varmepumpe montert i 2023.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer fra 2023. Anlegget har 14 kurser, inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Det er hovedsakelig et utenpåliggende anlegg av varierende alder, opprinnelig installert i 1960. Siste tilsyn fra det lokale el-tilsynet var 1.12.1996.

Innbo og løsøre

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

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:

2024:

- To store vinduer i stue ble skiftet til 3-lagsvinduer.

2023:

- Elektrisk anlegg ble oppgradert med nytt sikringsskap og oppgradering av hovedinntak/hovedkurs.
- Varmepumpe ble installert.
- Garasje/bod fikk ny kledning og ny takteking.

2014:

- Drenering langs vestsiden av grunnmur ble fornyet.

2007:

- Yttervegger/fasader ble fornyet med ny kledning, isolasjon og vindsperre.
- Vinduer ble i hovedsak skiftet.
- Skyve-/hevedør til veranda ble montert.
- Tak og takrenner/nedløp ble fornyet.

2005:

- Bad ble pusset opp.
- Innvendige gulv i stue, kjøkken og gang ble fornyet.
- Kjøkken ble pusset opp.
- Vegg mellom stue og tidligere soverom ble fjernet slik at stuen ble utvidet.

2002:

- Veranda rundt stue ble oppført.

2001:

- Vann- og avløpsledninger ble tilkoblet til kommunalt nett.

1993:

- Peis ble montert.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, vedfyring og luft-til-luft varmepumpe.

Oppvarmingssystemet består av elektriske ovner, en lukket vedovn og en varmepumpe installert i 2023. Det er elektrisk gulvvarme i det tilbygde soverommet.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 390 (Omkostninger totalt)

98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 298 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 301 090 (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 14 330 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastgebyr renovasjon: kr 2680,00

Restavfallsbeholder 130-140 liter: kr 1390,00

Forbruk vann i fjor: kr 835,06

Forbruk avløp i fjor: kr 1392,68

Eiendomsskatt bolig: kr 3794,00

Tilsyn/fyringsgebyr: kr 590,00

Fastgebyr vann: kr 1770,00

Fastgebyr avløp: kr 3060,00

Vannmålergebyr (til og med 1"): kr 500,00

Antatt forbruk vann i år: kr 1605,29

Antatt forbruk avløp i år: kr 3079,26

Forbruk vann i fjor: kr 768,26

Forbruk avløp i fjor: kr 1281,26

Totalt: kr 18123,60

Eiendomsskatt

Kr 3 794 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 690 304 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 761 215 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1136, bruksnummer 3, festenummer 9 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:

3105/1136/3/9:

05.10.1963 - Dokumentnr: 303302 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 50

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1970 - Dokumentnr: 303364 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2026 - Dokumentnr: 536219 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Aktiv Sarpsborg AS
Org.nr: 934 500 512
Elektronisk innsendt

08.10.1991 - Dokumentnr: 9186 - Målebrev
Areal 567,9 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1178918 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1136 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 257453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1136 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: OFFENTLIG

Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Skavhaugen (plan-ID 37002), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til boliger for et delareal på 566 kvm og kjørevei for et delareal

på 1 kvm.. 08.05.1979

Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 567 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende med områdenavn 3702.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H310_Aktsomhet kvikkleire med fare for ras- og skredfare, i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE), FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD), MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU), NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet), RADON aktsomhet (NGU)

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf
4 973 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
17 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 798

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

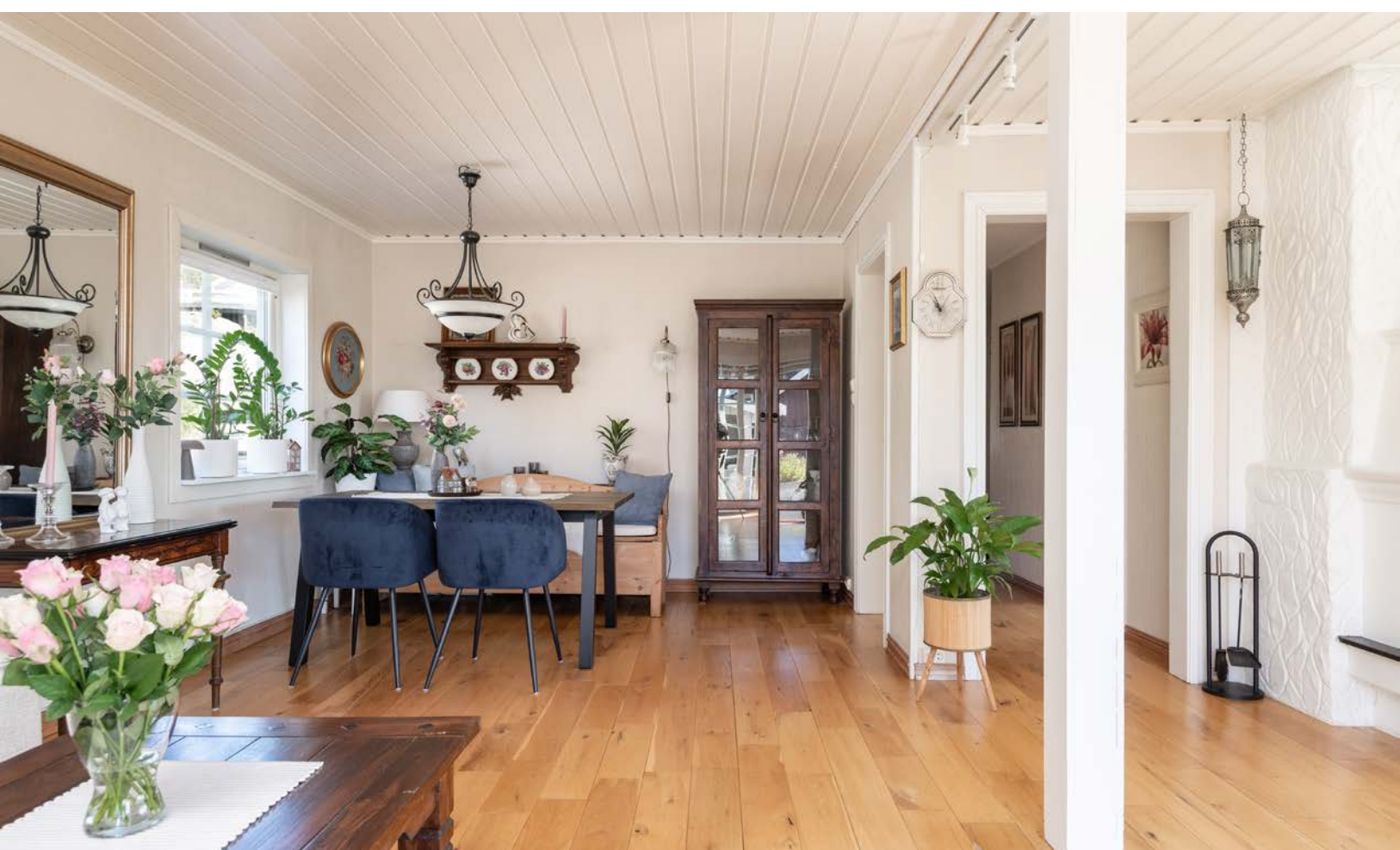
Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

15.05.2026

















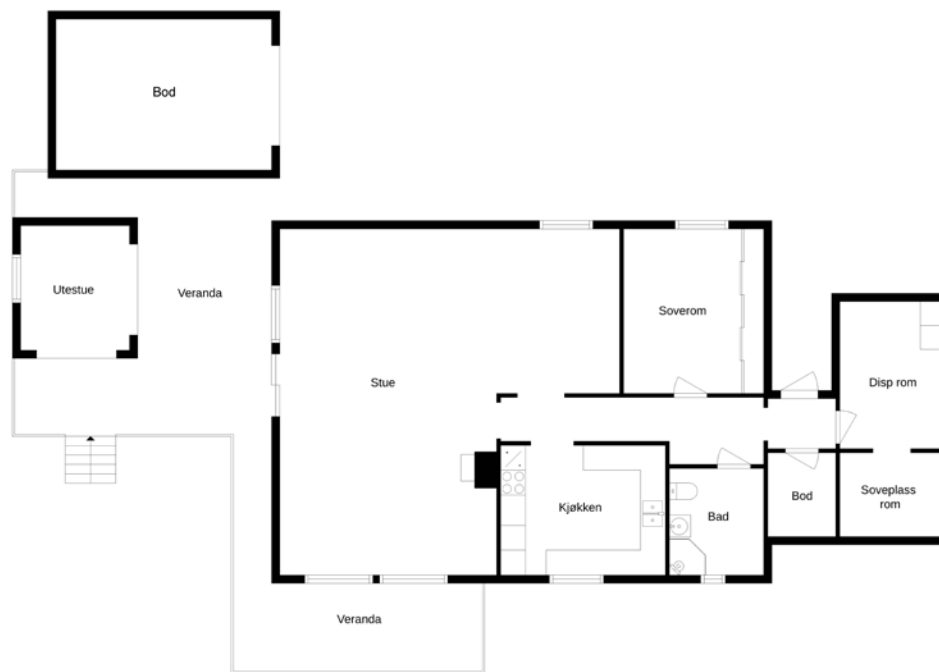












Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



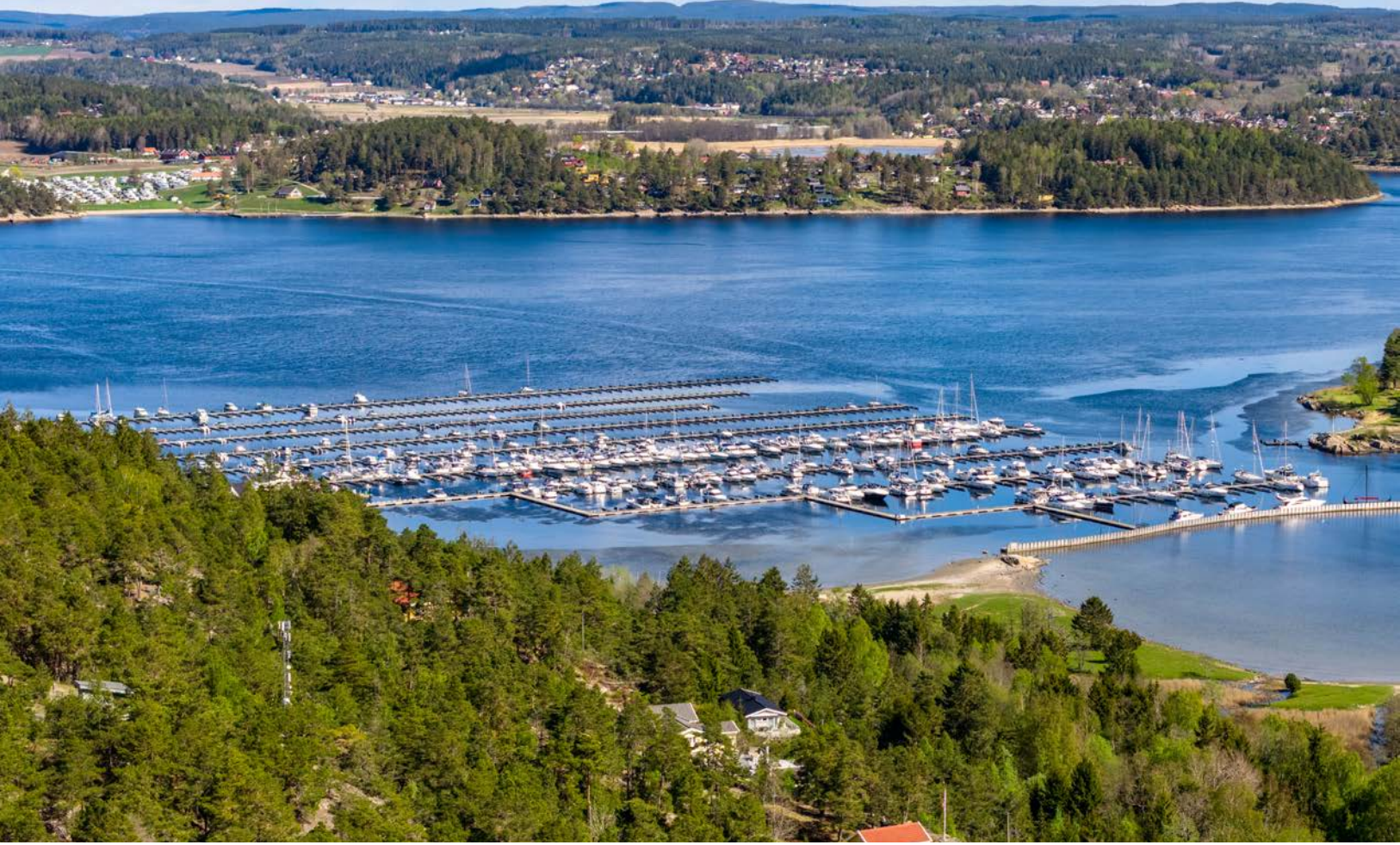










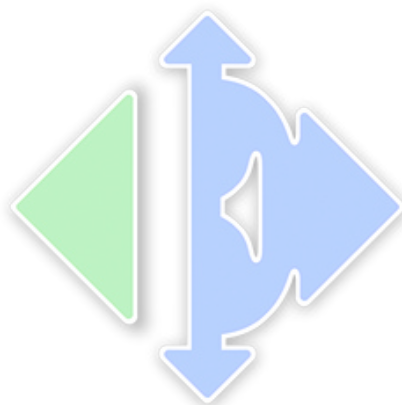






Vedlegg

Enebolig
Skavhaugen 36
1747 Skjeberg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 12/05/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1136, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Leif Johansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	9
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 567 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	37002 - Skavhaugen. Boliger og kjørevei.
Offentl. avg. pr. år:	18 123,60 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1960

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.05.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Leif Johansen og Inger Lise Johansen
Tilstede under befaringen:	Leif Johansen og Inger Lise Johansen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med singel i gårdsplass. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på mur av betong mot fjell. Dels lettklinkerblokker ved tidligere rom til vannpumpe og trykktank. Ringmur og støpt gulv under tilbygget del. Bjelkelag i tre utført som stubbloftkonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger er oppført i bindingsverk som opplyses å originalt ha 10cm isolasjon pluss at det er tilleggsisolert med 5cm utvendig. Mengde og utførelse for isolasjon kan ikke kontrolleres. Vegger er kledd med stående lektepanel. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekramer. Glass merket med årstall 2005. 2 stuevinduer har 3-lags glass og er fra 2025. Ytterdør har 3-lags glass fra 1986. Tett dør til krypkjeller av eldre dato. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Kryploft over 1.etg. Dels lukket skåtak over tilbygg. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand, men med alders- og bruksslitasje som tilsier at det kan påregnes fornyinger. Taktekkning er moden for utskifting. Det er innsig av vann i krypkjeller som bør forsøkes begrenses. Bad og rom med vaskemaskin er ikke bygget som komplette våtrom. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Luft til luft varmepumpe montert i 2023.
- Vedfyring i lukket vedovn
- Elektrisk gulvvarme i tilbygget soverom
- Elektriske ovner.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ 1,5m²: tapet, malt panel, laminat
SOVEROM/GARDEROBE 10,9m²: mdf-plater/malt panel, malt panel, belegg/teppe
BOD MED VASKEMASKIN 2,5m²: malt panel, malt panel, belegg
GANG 6,6m²: tapet, takess, parkett
BAD 3,4m²: mdf-plater, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM 10,4m²: tapet, slett hvitmalt, teppe
KJØKKEN 8,6m²: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
STUE 40,7m²: tapet, malt panel, parkett

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Hovedsakelig normalt vedlikeholdt, men alders- og bruksslitasje tilsier allikevel at det kan planlegges fornyinger.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

BOD MED VASKEMASKIN:

- Rommet er ikke et komplett våtrom hvor hovedfunksjonen er vasking det dette i hovedsak er en bod. Det er derfor ikke gjort full våtromskontroll. Rommet har sluk som lekkasjesikring.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

1993:

- Peis ble montert.

2001:

- Vann- og avløpsledninger ble tilkoblet til kommunalt nett.

Ca. 2002:

- Veranda rundt stue ble oppført.

2005/2007:

- Yttervegger/fasader ble fornyet med ny kledning, isolasjon og vindsperre.
- Vinduer ble i hovedsak skiftet.
- Skyve-/hevedør til veranda ble montert.
- Tak og takrenner/nedløp ble fornyet.

2000-2005:

- Bad ble pusset opp.
- Innvendige gulv i stue, kjøkken og gang ble fornyet.
- Kjøkken ble pusset opp.
- Vegg mellom stue og tidligere soverom ble fjernet slik at stuen ble utvidet.

2014:

- Drenering langs vestside av grunnmur ble fornyet.

2022/2023:

- Elektrisk anlegg ble oppgradert med nytt sikringsskap og oppgradering av hovedinntak/hovedkurs.
- Garasje/bod fikk ny kledning og ny takteking.

2023:

- Varmepumpe ble installert.

2024:

- To store vinduer i stue ble skiftet til 3-lagsvinduer.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Enebolig 1.Etasje	89			40
SUM BYGNING	89			40
SUM BRA	89			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod		14		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA	14			

BRA-i:

ENEBOLIG 1.ETG: entré, soverom/garderobe, bod med vaskemaskin, gang, bad, soverom, kjøkken, stue.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: frittstående bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 1,87-2,44 meter.

GARASJE / UTHUS:**FRITTSTÅENDE BOD:**

- Støpt gulv mot grunn og sokkel under vegger.
 - Yttervegger oppført i bindingsverk og kledd med stående lektepene.
 - Tett labankdør og vindu av plast med 2-lags glass.
 - Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.
-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

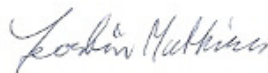
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

12/05/2026



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:**

Byggegrunn består i hovedsak av fjell med partier med løsere masser over fjell. Det opplyses at det er gjort tiltak med drenering og fuksikring mot gårdsplassen for å begrense innsig av vann. Se vurdering for krypkjeller.

GRUNNMUR:

Boligen står på mur av betong mot fjell. Dels lettklinkerblokker ved tidligere rom til vannpumpe og trykktank. Ringmur og støpt gulv under tilbygget del.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Sprekk lokalisert ved vegg mot hagen. Avflassing mot terreng ved inngangspartiet, samt stedvis mindre steder.

-Sprekken i muren mot hagen virker å være eldre, men bør holdes ved tilsyn for forandringer som kan kreve stabiliserende tiltak.

-Grunnmursplast ligger feil vei mot terrassen og dette begrenser opptørkingsevne mellom muren og platen. Platen er ikke klemt i toppen og dette kan gi innsig av vann mellom muren og platen. Forholdene gir økt fuktbelastning på mur og nærliggende bygningsdeler.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Adkomst til krypkjeller fra dør mot hagen.

-Normalt ventilert krypkjeller.

-Varierende høyder mellom bjelkelag og grunnen.

Merknader:

-Ved rørgjennomføringer er det ikke tett i bjelkelaget og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer, samt inntrenging av skadedyr med følgeskader.

-Det kommer vann inn mellom muren og fjellet. Dette er vanskelig å hindre helt ved slik byggemåte, men eventuelle konsekvenser som fuktskader i nærliggende konstruksjoner kan begrenses med fuksikring mot grunnen og pumper eller lignende som får vann hurtig bort fra steder der dette danner dammer.

-Det ble ikke påvist skader som følge av vanning, men der det samles vann og der det er liten avstand mellom trevirke og grunnen så har trevirke mer synlig fuktpåvirkning som kan gir skader over tid.

-Det anbefales ikke å lagre materialer og andre gjenstander som kan trekke til seg og holde på fukt, da dette bidrar til å opprettholde fuktige forhold i krypkjeller.

-Misfarget trevirke ved skorstein virker å komme av varmpåvirkning fra skorstein eller sotluke. Dette bør undersøkes ytterligere, men kan ha oppstått ved tømning av sotluke eller lignende.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel, jord og bark inntil muren. Varierende løsninger for taknedløp hvor enkelte slipper vann ut på terreng og enkelte til rør i grunnen som leder vann bort.

Merknader:

-Terreng mot muren er i hovedsak tilpasset så godt det lar seg gjøre med tanker på tomtens utforming. Stedvis lite eller ikke fall bort gjør allikevel at vann vil ledes mot bygget og dette er ikke optimalt med tanke på innsig i krypkjeller.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som opplyses å originalt ha 10cm isolasjon pluss at det er tilleggsisolert med 5cm utvendig. Mengde og utførelse for isolasjon kan ikke kontrolleres. Vegger er kledd med stående lektepanel.

Merknader:

- Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
- Det er stedvis utett mellom muren og bunn av etasjeskillet/vegg. Dette kan gi varmetap og kondensproblemer med lokale følgeskader og bør holdes ved tilsyn fra krypkjeller.
- Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
- Nederst mot terrasse har trevirket sprekker og er porøst, samt råte på hjørne ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Lokale utbedringer kan påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2005. 2 stuevinduer har 3-lags glass og er fra 2025. Ytterdør har 3-lags glass fra 1986. Tett dør til krypkjeller av eldre dato.

Merknader:

- Punktvis avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
- Ytterdør tar i karm og trenger justering. Enkelt utført tetting under denne kan gi vanninntrengning slik at terskel sveller.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrengning.
- Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Kryploft over 1.etg. Dels lukket skåtak over tilbygg.

Merknader:

- Konstruksjon over tilbygget er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
- Understøtter ved møne (senter) på begge konstruksjoner er noe enkelt utført og dette kan gi nedbøyning over tid med behov for oppretting og forsterkning. Dette bør hensynstas ved øvrige tiltak på yttertaket.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Asfaltpapp, lekter og betongtakstein opplyses å være fra 1987. Inspirert på taket.

Merknader:

- Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Enkelte takstein har sprukket og gir risiko for vanninntrenging under stein. Det kan påregnes utskifting av taktekking.
- Det er skjolder og misfarging ved skorstein som fremstår tørt på befaringstidspunktet. Dette samt misfarging ved kanal for avtrekk og avløpslufting kan indikere tidvis fuktighet fra innsig eller kondens og utbedringer kan påregnes ved omlegging av yttertaket.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige.

Merknader:

- Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering i deler av konstruksjonen er også medvirkende.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSE 40m²:

Terrasse som dels er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot terreng og del anlagt på klosser nære terreng. Del av terrassen er overbygget.

- Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
- Rekkverket oppfyller ikke dagens krav eller eldre krav til utforming og dette gir redusert personsikkerhet ved bruk av terrasse og trapp.

Merknader:

- Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
- Del av terrassen som ligger an på klosser har synlige skjevheter og dette sammen med eldre bord og dimensjoner på bjellene gir noe redusert stabilitet. Pilarer og trevirke tett mot terreng vil føre til råte og redusert stabilitet over tid.
- Det er ikke etablert god høyde og avrenningsmulighet i overgang vegg-gulv og her har kledning sprekker og noe råte som følge av dette.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Mdf-plater på vegger og slett hvitmalt tak.
- Naturlig avtrekk.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning over servant
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett

Merknader:

- Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svullet som følge av fuktpåvirkning.
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert litt til side for senter av rommet.

Merknader:

- Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke jevnt fall på hele gulvet der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre støpejernssluk med vannlås.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Konstruksjon var åpen fra undersiden i krypkjeller og hullboring var ikke nødvendig. Områdene ble kontrollert og fuktmålt uten å påvise høye verdier.

Merknader:

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.
- Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vannrette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svellet som følge av fuktpåvirkning.
- Eldre sluk har rust som kan redusere tetthet og funksjon over tid. Sluket har ikke mulighet for klemming av belegg og det er ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt på gulv. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Badet må rehabiliteres for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

- Innredning med profilerte fronter og overskap ned glassfronter.
- Laminat benkeplate
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette forekommet.
- Innredning og benkeplate har slitasje og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Overnevnte forhold tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og fornyinger kan planlegges.

9. Rom under terreng

9.1 Se krypkjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Se vurdering for krypkjeller i punkt 1.2

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Se vurdering for krypkjeller i punkt 1.2

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Se vurdering for krypkjeller i punkt 1.2

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1960

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern.

- Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vantrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Det er stakeplugg i sluk og lufting av avløp er ført til det fri over tak.

Merknader:

-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent årstall

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter av eldre type, men produksjonsår er ukjent. Berederen er plassert i krypkjeller.

Merknader:

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
- Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Plassering i krypkjeller reduserer skaderisiko ved eventuelle lekkasjer, men begrenser mulighet for at lekkasjer oppdages tidlig.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe montert i 2023

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Service kan påregnes.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Naturlig avtrekk fra badet.

Merknader:

- Badet har kun naturlig avtrekk og bod med vaskemaskin har ikke avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 1.12.1996

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1960

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og automatsikringer som opplyses å være fra 2023. 14 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Siste tilsyn på anlegg: 1.12.1996

-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
- Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet ved sikringsskapet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningsatte deler.
- Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dokumentasjon for nytt sikringsskap bør fremskaffes og overleveres ved salg av boligen.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning, bruk av rom og utforming av boligen, tilhørende deler og tilleggsbygg kan ikke verifiseres opp i mot eventuelle tillatelser da det ikke finnes tegninger eller øvrige byggesaksdokumenter for eiendommen i byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen i byggesaksarkivet.

SIKKERHET:

-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

BRANNSIKKERHET:

-Røykvarslere er montert.

-Brannslukkingsapparat plassert i gangen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktinntrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Sprekk lokalisert ved vegg mot hagen. Avflassing mot terreng ved inngangspartiet, samt stedvis mindre steder.</p> <p>-Sprekken i muren mot hagen virker å være eldre, men bør holdes ved tilsyn for forandringer som kan kreve stabiliserende tiltak.</p> <p>-Grunnmursplast ligger feil vei mot terrassen og dette begrenser opptørkingsevne mellom muren og plasten. Plasten er ikke klemt i toppen og dette kan gi innsig av vann mellom muren og plasten. Forholdene gir økt fuktbelastning på mur og nærliggende bygningsdeler.</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>-Ved rørgjennomføringer er det ikke tett i bjelkelaget og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer, samt inntrenging av skadedyr med følgeskader.</p> <p>-Det kommer vann inn mellom muren og fjellet. Dette er vanskelig å hindre helt ved slik byggemåte, men eventuelle konsekvenser som fuktskader i nærliggende konstruksjoner kan begrenses med fuktsikring mot grunnen og pumper eller lignende som får vann hurtig bort fra steder der dette danner dammer.</p> <p>-Det ble ikke påvist skader som følge av vanning, men der det samles vann og der det er liten avstand mellom trevirke og grunnen så har trevirke mer synlig fuktpåvirkning som kan gir skader over tid.</p> <p>-Det anbefales ikke å lagre materialer og andre gjenstander som kan trekke til seg og holde på fukt, da dette bidrar til å opprettholde fuktige forhold i krypkjeller.</p> <p>-Misfarget trevirke ved skorstein virker å komme av varmpåvirkning fra skorstein eller sotluke. Dette bør undersøkes ytterligere, men kan ha oppstått ved tømning av sotluke eller lignende.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>-Terreng mot muren er i hovedsak tilpasset så godt det lar seg gjøre med tanker på tomtens utforming. Stedvis lite eller ikke fall bort gjør allikevel at vann vil ledes mot bygget og dette er ikke optimalt med tanke på innsig i krypkjeller.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.</p> <p>-Det er stedvis utett mellom muren og bunn av etasjeskillet/vegg. Dette kan gi varmetap og kondensproblemer med lokale følgeskader og bør holdes ved tilsyn fra krypkjeller.</p> <p>-Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.</p> <p>-Nederst mot terrasse har trevirket sprekker og er porøst, samt råde på hjørne ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Lokale utbedringer kan påregnes.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>-Punktvis avflassing og oppsprekking på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råde over tid.</p> <p>-Ytterdør tar i karm og trenger justering. Enkelt utført tetting under denne kan gi vanninntrengning slik at terskel sveller.</p> <p>-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i vegg gir økt risiko for vanninntrengning.</p> <p>-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råde kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

	<p>-Konstruksjon over tilbygget er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.</p> <p>-Understøtter ved møne (senter) på begge konstruksjoner er noe enkelt utført og dette kan gi nedbøyning over tid med behov for oppretting og forsterkning. Dette bør hensynstas ved øvrige tiltak på yttertaket.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Enkelte takstein har sprukket og gir risiko for vanninntrenging under stein. Det kan påregnes utskifting av taktekking.</p> <p>-Det er skjolder og misfarging ved skorstein som fremstår tørt på befaringstidspunktet. Dette samt misfarging ved kanal for avtrekk og avløpslufting kan indikere tidvis fuktighet fra innsig eller kondens og utbedringer kan påregnes ved omlegging av yttertaket.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering i deler av konstruksjonen er også medvirkende.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.</p> <p>-Del av terrassen som ligger an på klosser har synlige skjevheter og dette sammen med eldre bord og dimensjoner på bjellene gir noe redusert stabilitet. Pilarer og trevirke tett mot terreng vil føre til råte og redusert stabilitet over tid.</p> <p>-Det er ikke etablert god høyde og avrenningsmulighet i overgang vegg-gulv og her har kledning sprekker og noe råte som følge av dette.</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>-Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svellet som følge av fuktpåvirkning.</p> <p>-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.</p> <p>-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.</p> <p>-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke jevnt fall på hele gulvet der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.</p> <p>-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette forekommet.</p> <p>-Innredning og benkeplate har slitasje og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.</p> <p>-Overnevnte forhold tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og fornyinger kan planlegges.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges. -Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Plassering i krypkjeller reduserer skaderisiko ved eventuelle lekkasjer, men begrenser mulighet for at lekkasjer oppdages tidlig.
10.5	Ventilasjon
	-Badet har kun naturlig avtrekk og bad med vaskemaskin har ikke avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> -Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert. -Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svullet som følge av fuktpåvirkning. -Eldre sluk har rust som kan redusere tetthet og funksjon over tid. Sluket har ikke mulighet for klemming av belegg og det er ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt på gulv. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Badet må rehabiliteres for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



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

Leif Johansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1987
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skavhaugen 36

1747 Skjeberg

3105-1136/3/9/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Meg selv

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning og ny 5 cm glava isolasjon og ny vind sperre papp. Byttet alle vinduer og ny skyv og hevdør ut til veranda. Alt dette i 2007. I 2024 ble store vinduer i stuen skiftet til 3 lags glass. 2022 ble bod/garasje skiftet til ny kledning og nye tak ess.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Beskrivelse av arbeidet: 2007 ,2022, 2024. Samme som punkt over. Alt arbeid utført av meg selv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning på hele bod/garasje, nytt tak med ny tak ess.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Ny drenering på vestsiden av grunnmur. Bør kanskje dreneres på nytt?

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nye drenering rør og ny drenering papp på hele vest siden av grunnmur. Mulig drenering pukk bør tas opp på nytt og sjekke drenering på nytt. Kun på vest siden av muren.

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

♦ **Ja**

Har beskrevet dette i punkt nr 9

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Det har jeg beskrevet i punkt nr 9. Ny drenering. Men mulig at dette bør gjøres på nytt

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Som beskrevet i punkt nr 9 er hele vest siden av grunnmuren gravd opp og montert ny grunnmur papp og ny drenering. Dette må nok sjekkes på nytt. PS det er ingen bo enhet på vestsiden av huset. Kun kryp kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kan ha vært mus noen ganger på høsten, men ikke noe stort problem.

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Sjekket og tettet rundt kledning på huset.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Ole joneid rør firma

Beskrivelse av arbeidet: Gravd og lagt ny kloakk og vann rør til kommunalt vann og avløpsnett.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Utne elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut til nytt sikring skap, ny hoved på loft. Lagt 3 fas inn i sikring skap

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Skavhaugen 36 - Nabolaget Ullerøy - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skavhaugen Linje 143	3 min	0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	19 min	16.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min	

Skoler

Ullerøy barneskole (1-4 kl.) 42 elever, 4 klasser	7 min	0.6 km
Hornnes barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	10 min	8.7 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1... 639 elever, 29 klasser	14 min	12.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	16 min	14.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	18 min	17.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min	14.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	19 min	17.8 km

«Det er fint og bo her ute, ved sjøen og skogen. Rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

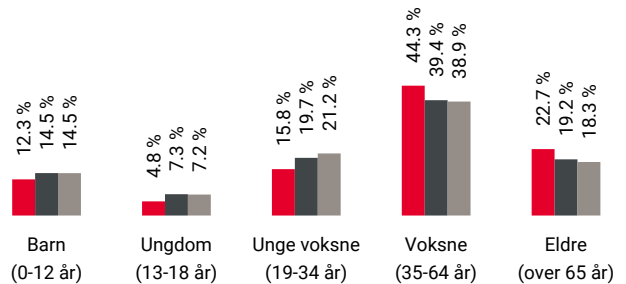
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullerøy	601	278
Sarpsborg kommune	58 182	26 432
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ullerøy barnehage (0-5 år) 30 barn	12 min	1 km
Gråtass barnehage Skjærviken (0-5 år) 54 barn	9 min	8.7 km
Stasjonsbyen barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min	8.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg PostNord	9 min	8.4 km
Kiwi Årum PostNord	13 min	13.5 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

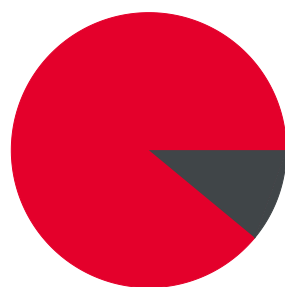
⚽ Ullerøy skole - ballbinge 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Ullerøy leirskole 22 min 🚶
Ballspill 2 km

🚴 Expressgym Sellebakk 17 min 🚗

🚴 Family Sportsklubb Iseveien Senter 16 min 🚗

Boligmasse



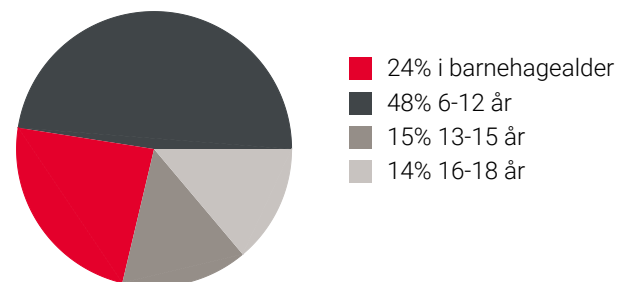
■ 89% enebolig
■ 11% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Borg 15 min 🚗

📦 Apotek 1 Begby 15 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

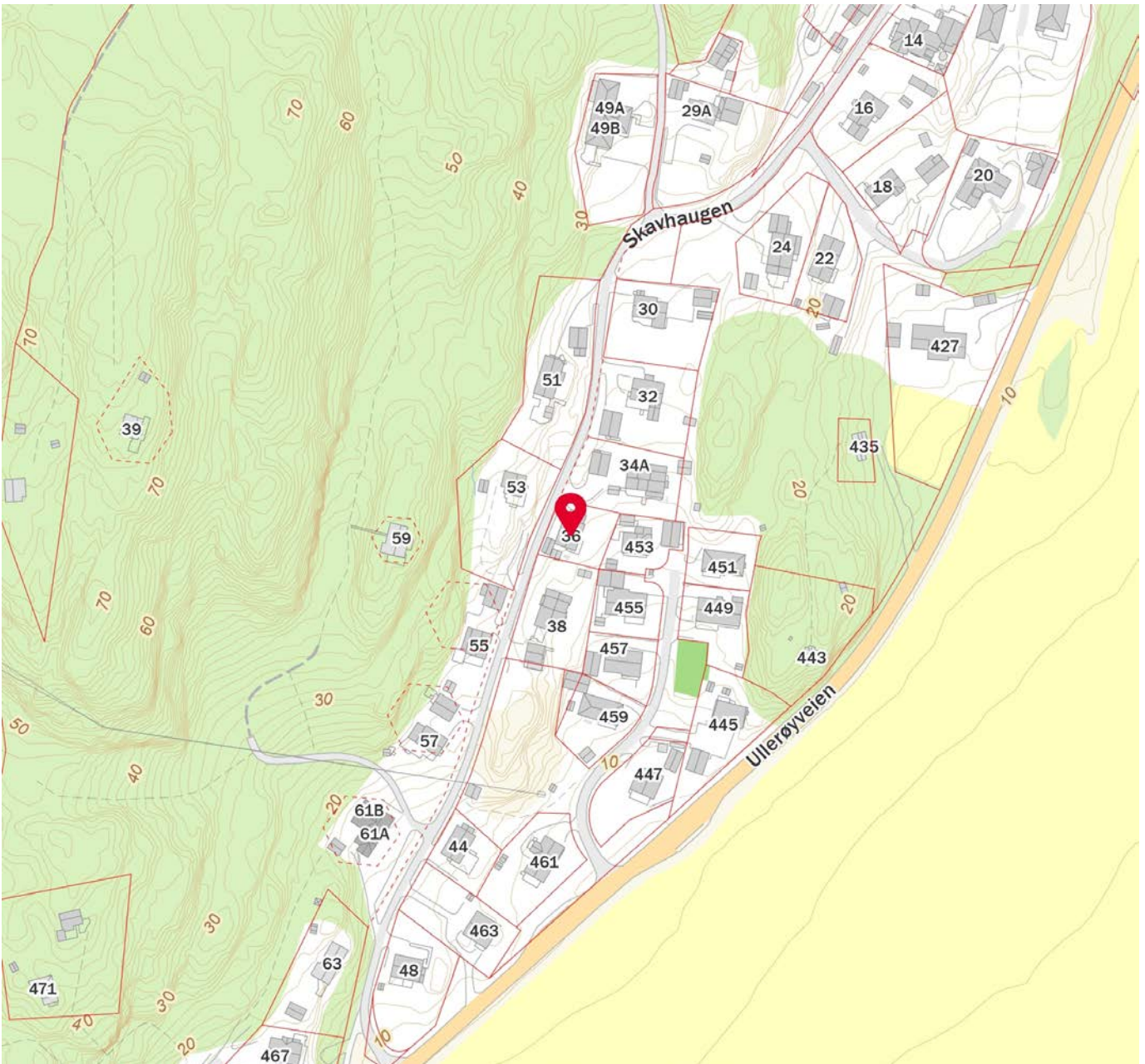


0% 43%

■ Ullerøy
■ Sarpsborg kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	567.4
Etablert dato	05.10.1963	Historisk oppgitt areal	567,9
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenlåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1136/3, 1136/3/3, 1136/3/4, 1136/3/5, 1136/3/7, 1136/3/8, 1136/3/9, 1136/3/10, 1136/3/11, 1136/3/12, 1136/3/14, 1136/3/15, 1136/3/16, 1136/3/17, 1136/3/19, 1136/3/20, 1136/3/21, 1136/3/22, 1136/3/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3003-1136/3/13, 3003-1136/3/24, 1136/3, 1136/3/3, 1136/3/4, 1136/3/5, 1136/3/7, 1136/3/8, 1136/3/9, 1136/3/10, 1136/3/11, 1136/3/12, 1136/3/14, 1136/3/15, 1136/3/16, 1136/3/17, 1136/3/19, 1136/3/20, 1136/3/21, 1136/3/22, 1136/3/23
Etablering av feste Etablering av feste	05.10.1963			1136/3 (-567,9), 1136/3/9 (567,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6560778.87	622996.93	0	Ja	567.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN LEIF F040847*****	Fester (F) 1/1	SKAVHAUGEN 36 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)
ØRSENG JENS KRISTEN F040447*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØRSENGGATA 54A 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skavhaugen 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1104 Søndre Ullerøy	Tettsted	
Valgkrets	14 Ullerøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145887534		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1960
2	15679085		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1962

1: Bygning 145887534: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	93
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	93
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1960	04.07.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skavhaugen 36	H0101	1136/3/9	93	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	93	0	93	0	0	0

2: Bygning 15679085: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1962	04.07.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skavhaugen 36	-	1136/3/9	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1136	Bruksnr.	3	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
Adresse	Skavhaugen 36, 1747 SKJEBERG								

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	5 763,30 kr
Eiendomsskatt	3 793,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	4 121,11 kr
Sum	17 913,66 kr

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	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	695,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	31 m3	26.94	1/1	0 %	835,06 kr	835,06 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	31 m3	44.92	1/1	0 %	1 392,68 kr	1 392,68 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1053800 o/oo	3.60	1/1	0 %	3 794,00 kr	1 896,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	295,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-33.5 m3	26.94	1/1	0 %	-902,41 kr	-902,40 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-33.5 m3	41.70	1/1	0 %	-1 504,99 kr	-1 505,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	66 m3	24.32	1/1	0 %	1 605,29 kr	802,65 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	66 m3	46.66	1/1	0 %	3 079,26 kr	1 539,62 kr
Forbruk vann i fjor	15%	31 m3	24.78	1/1	0 %	768,26 kr	768,26 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	31 m3	41.33	1/1	0 %	1 281,26 kr	1 281,26 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-33.5 m3	24.78	1/1	0 %	-830,22 kr	-830,21 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-33.5 m3	41.33	1/1	0 %	-1 384,59 kr	-1 384,60 kr
					Sum	18 123,60 kr	8 888,83 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1136	Bruksnr.	3	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	---	-------------	--

BruksenhetId	26963620	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145887534	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skavhaugen 36, 1747 SKJEBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul S 80

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.01.2024	Tilsyn	04.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26963620

BruksenhetId	26860456	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	15679085	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Skavhaugen 36, 1747 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26860456.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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: 05.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1136	Bruksnr.	3	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
Adresse	Skavhaugen 36, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23618426	269	18.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	62

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

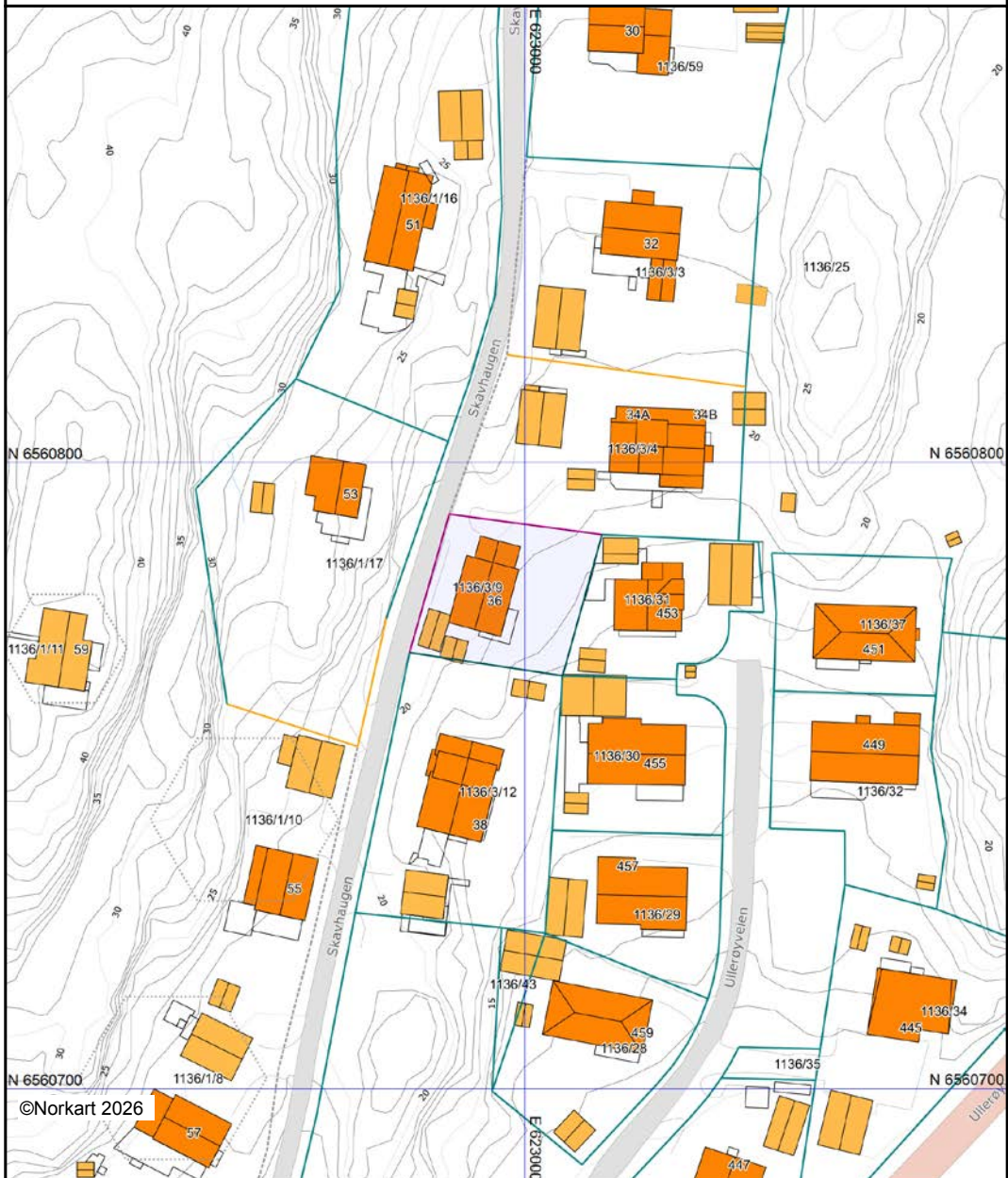
Grunnkart

Eiendom: 1136/3/9
Adresse: Skavhaugen 36
Dato: 05.05.2026
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.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1136	Bruksnr.	3	Festenr.	9	Seksjonsnr.	
Adresse	Skavhaugen 36, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	567 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	3702	
	Delareal	253 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	567 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat foretting	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	37002
Navn	Skavhaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.05.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/2476/37002%20Bestemmelser%2C%20datert%2008.05.1979.pdf
Delarealer	Delareal 566 m ² Formål Boliger Feltnavn B9
	Delareal 1 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Ta

Eiendom	3105 1136/3/9		
Utskriftsdato	05.05.2026	Antall datasett	52

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.

5 Berørte datasett

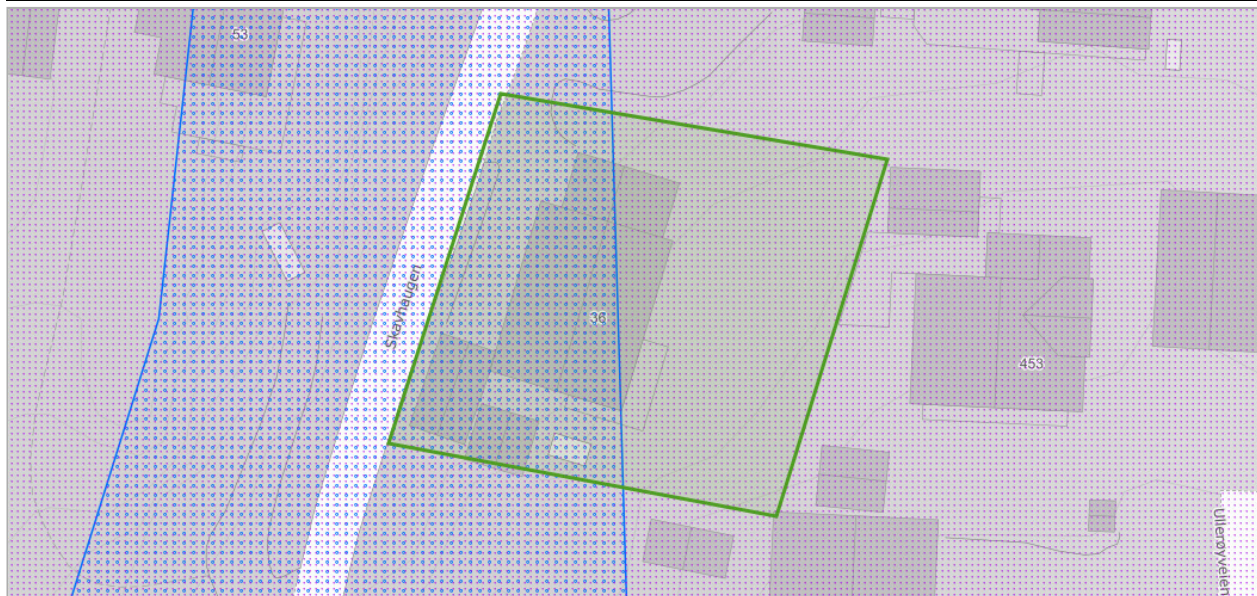
- ❗ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❗ RADON aktsomhet (NGU)
- ❗ FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- ❗ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ✔ DYRKBAR JORD (NIBIO)
- ✔ FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- ✔ FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- ✔ FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- ✔ GRUS OG PUKK (NGU)
- ✔ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- ✔ KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- ✔ KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- ✔ KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- ✔ KVIKKLEIREOMRÅDER
- ✔ NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- ✔ SKREDHENDELSER (NVE)
- ✔ STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- ✔ STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- ✔ STØYSONER FOR HAVN
- ✔ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ✔ TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMSPANEN
- ✔ VA-LEDNINGER
- ✔ BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- ✔ FJERNVARMEKONSESJON
- ✔ FLOMSONER (NVE)
- ✔ FORURENSET GRUNN (SK)
- ✔ GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- ✔ KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- ✔ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- ✔ KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- ✔ KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- ✔ KVIKKLEIRE (NVE)
- ✔ MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- ✔ STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- ✔ STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- ✔ STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- ✔ STØYSONER FOR INDUSTRI
- ✔ STØYSONER FOR SKYTEBANER
- ✔ TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPANEN

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	05.05.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

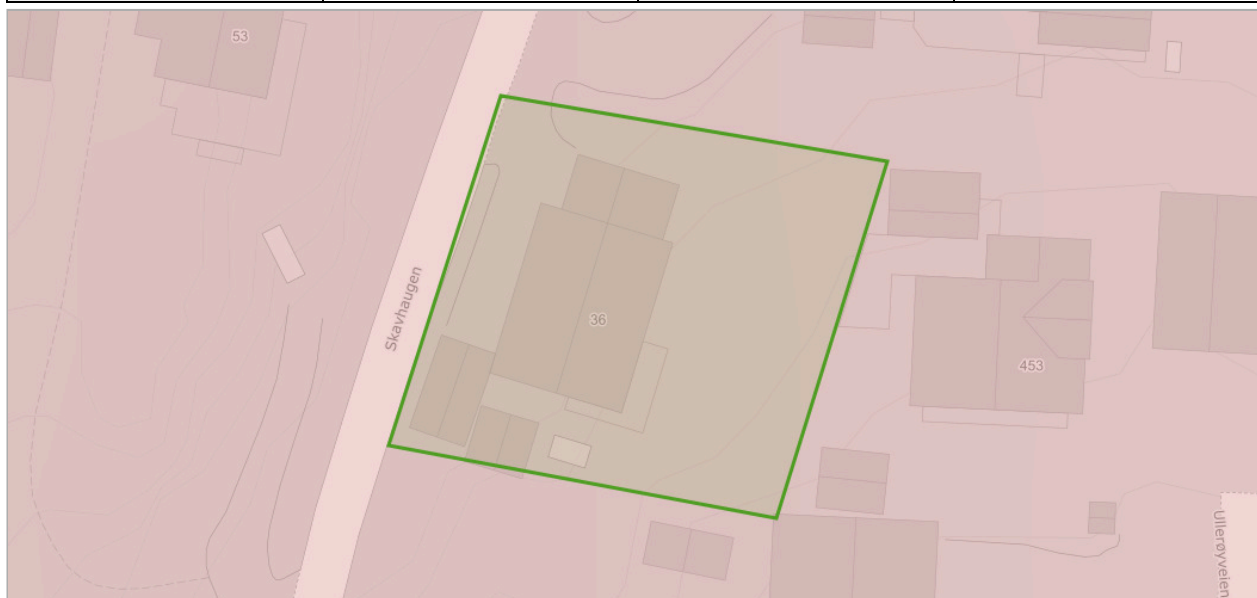
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: [NVE](https://www.nve.no/) (<https://www.nve.no/>)

Tegnforklaring

	Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet dekning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.05.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Friluftslivsområder-kartlagte' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

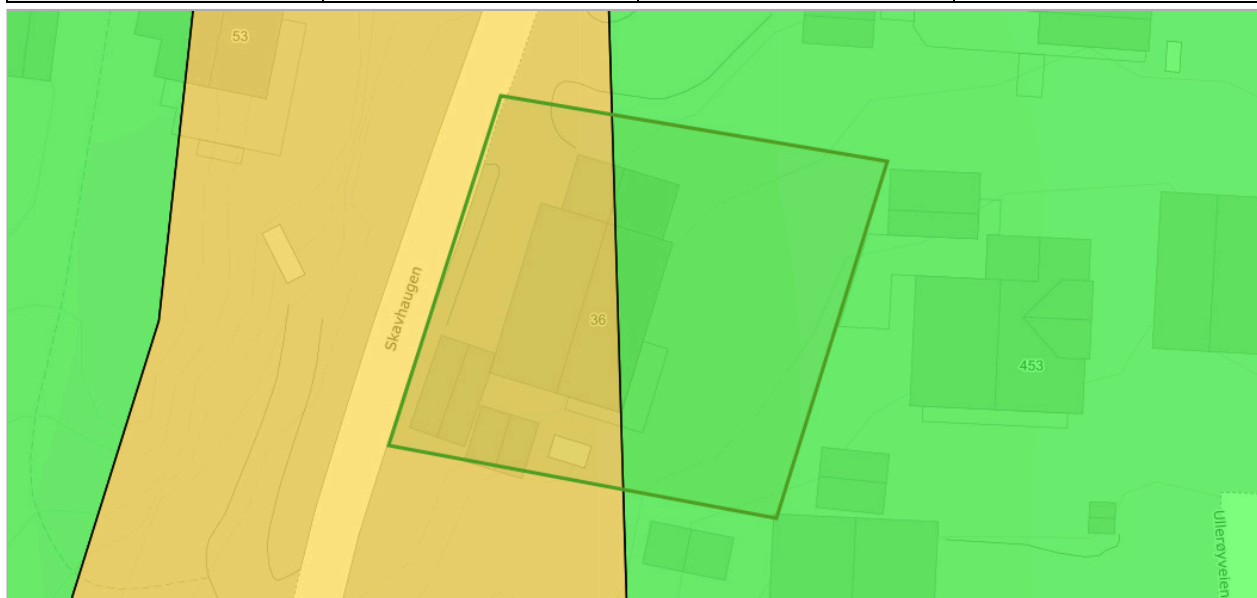
Kartlagte friluftslivsområder
■ Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Ullerøy nord	marka	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022915)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skraver gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skraver, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aksomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattende utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.05.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

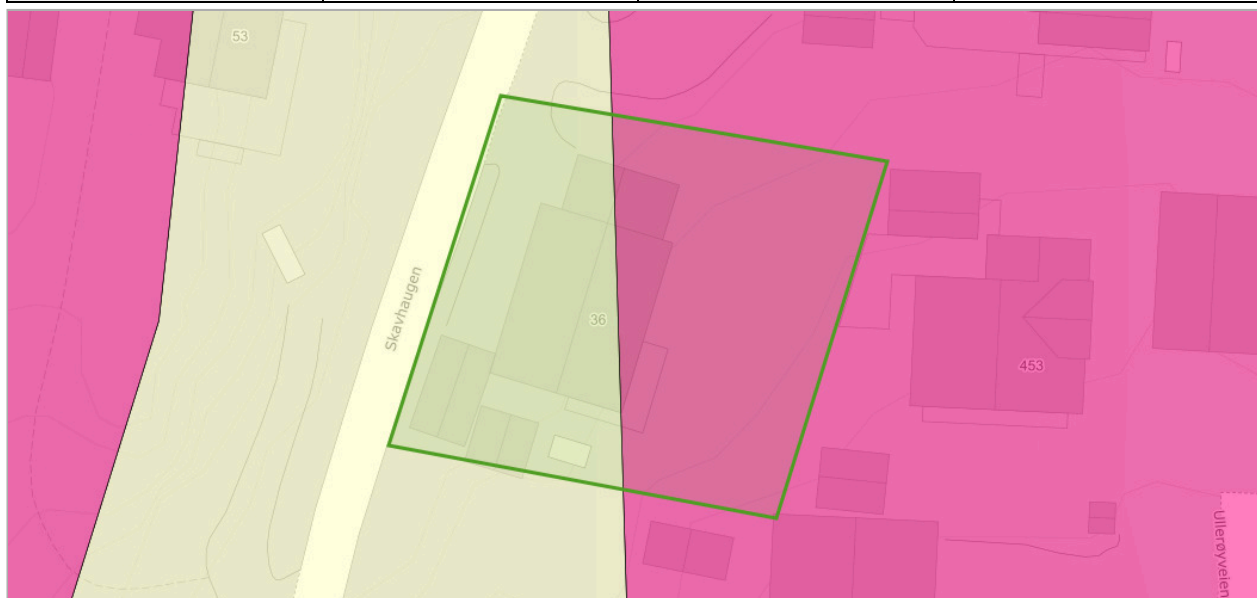
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjebergkysten	Miljøfaglig Utredning AS	2022

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet'.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy
Moderat til lav

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Avskrift av dagbok nr. 3302/1963-
Vedlegg til
Tune sorenskriverembede 5710

Atk. no. 15.-

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Magne Frøeng
født 14-3-1915 som eier av eiendommen Frøeng
Frøeng gnr 136 bnr 3
Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.
i Skjoberg kommune, Østfold fylke
fester herved bort til Torbjørn Ravnsten
født 6/4 1940 en hustomt stor 575 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomta ligger på vestsiden av den nye Ullerøyveien.
Tomta har sin begynnelse i nord i en kryss-
hugget sten. Derfra i sydlig retning 23 m til et
kryss hugget i sten, derfra i østlig retning 25 m
til et kryss hugget i sten. Derfra i nordlig
retning 23 m til en kryss hugget sten,
derfra 25 m tilbake til utgangspunktet.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 50, kroner
beregnet etter _____ % om året av tomteverdi kr. _____
Festeavgiften betales ~~halv~~ hvert år 1 januar
og _____

- 1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftel-
ser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39.

På lager: Sem & Stenersen I Oslo
8-61.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Festeren skal holde forsvarlig
gjærde rundt tomta.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysning av festekontrakten bæres av Festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1-10-1963
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

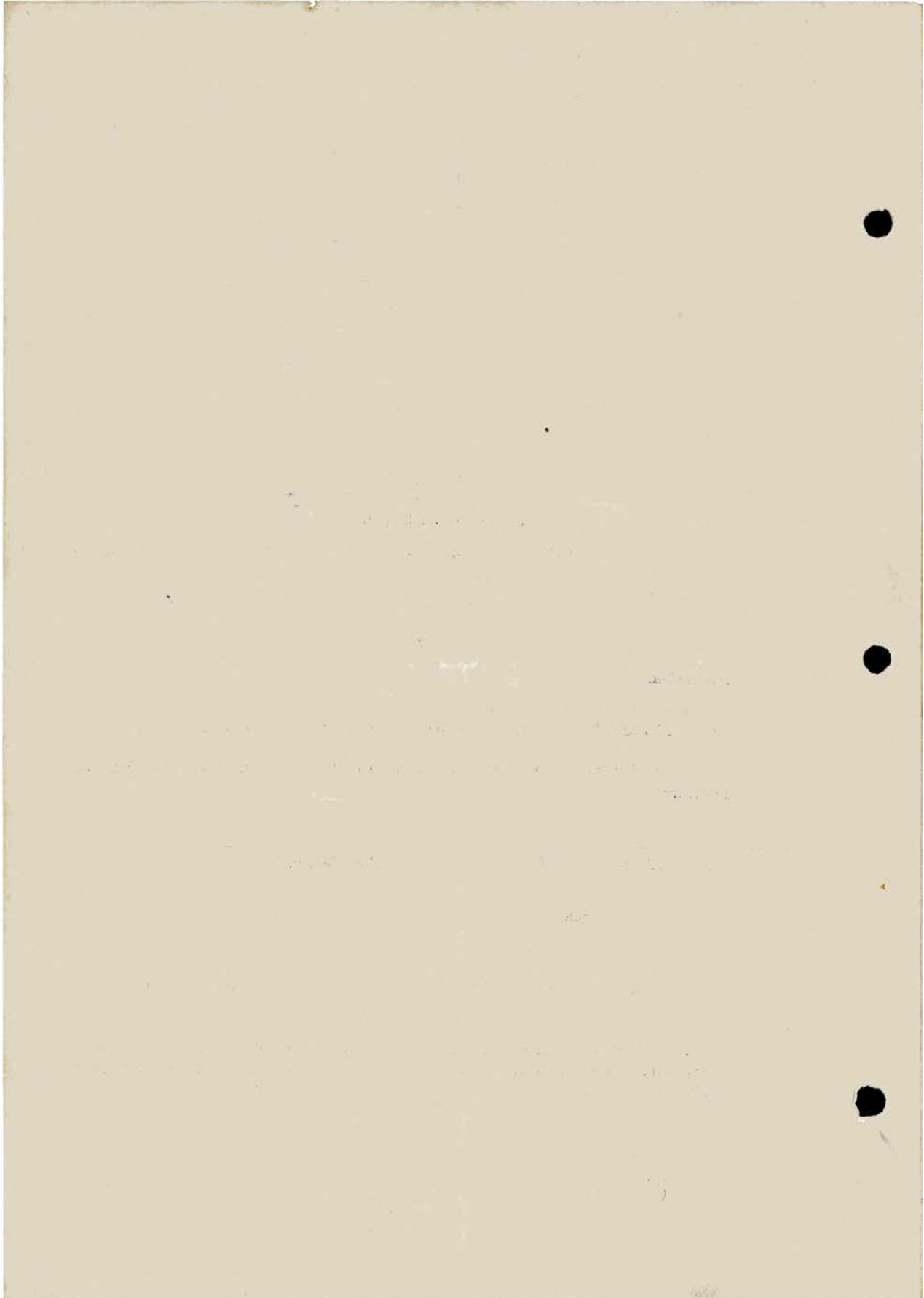
Som fester:

Arne den 1-10-1963 den 1/10 1963
Magne Arne (grunneier) Tordana Lantzen (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Harry Engestrøm 1. Harry Engestrøm
2. Solvig Engestrøm 2. Solvig Engestrøm



AVSKRIF AV dagbok nr. 3364/70 -
Tilleggsnotiser 4/7

Sly. nr. 5.-

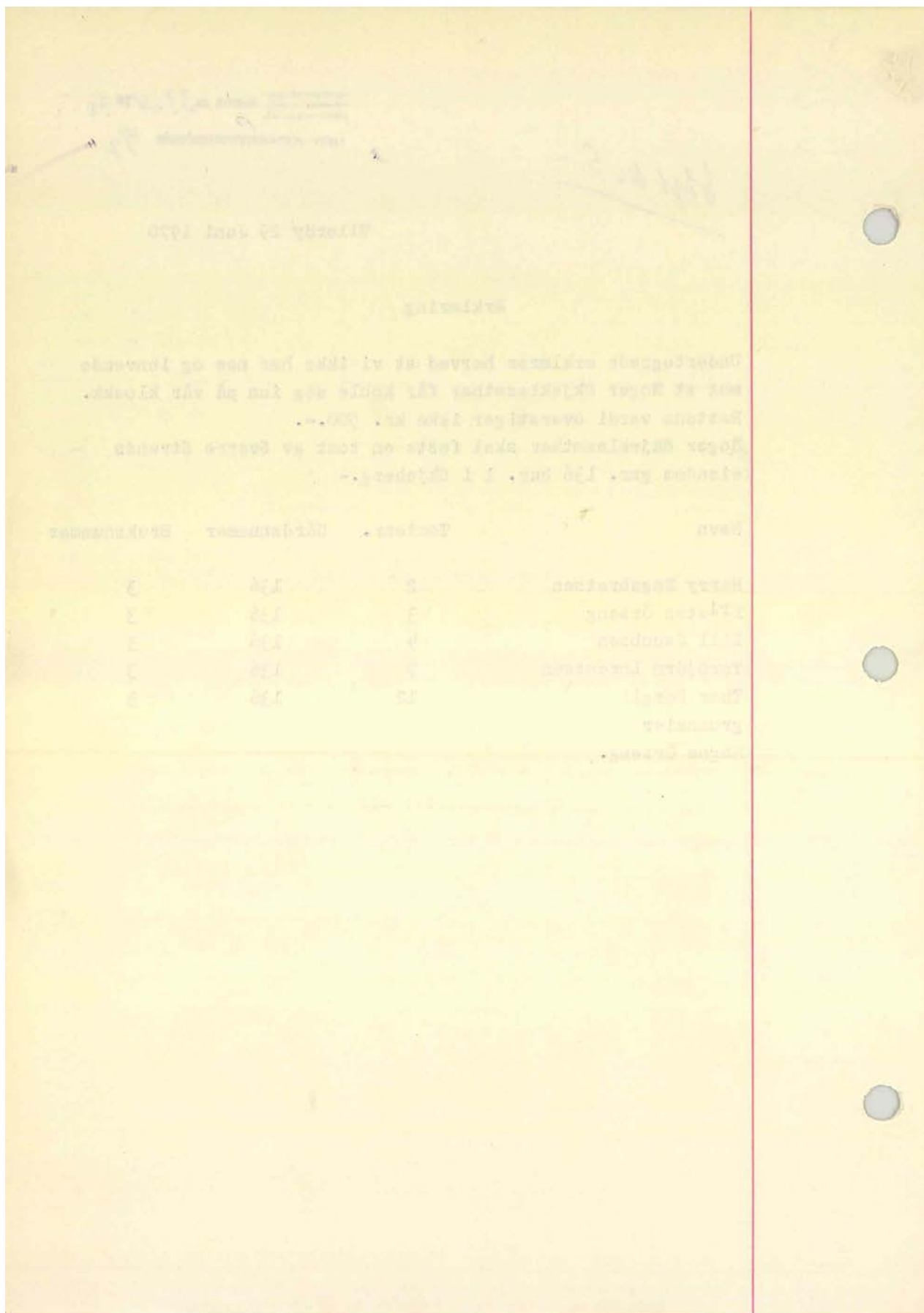
Ullerøy 29 Juni 1970

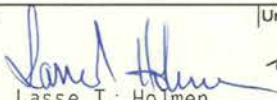


Erklæring

Undertegnede erklærer herved at vi ikke har noe og innvende mot at Roger Skjeklesæther får koble seg inn på vår kloakk. Rettens verdi overstiger ikke kr. 500.--.

Roger Skjeklesæther skal feste en tomt av Sverre Strands eiendom gnr. 136 bnr. 1 i Skjeberg.--

Navn	Tøntenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer
Harry Engebretsen	2	136	3
Kristen Örseng	3	136	3
Lill Jacobsen	4	136	3
Torbjörn Lorentsen	9	136	3
Thor Bergli	12	136	3
grunneier			
Magne Örseng.			



Kommune <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%;">SKJEBERG</div>		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering	
		J.nr. <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 100%;">2177</div>	
		Målebrev nr. <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 100%; height: 20px;"></div>	
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 100%;">14.02.1974</div>	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	136	3	9
Bruksnavn/adresse			
Areal		567,9 m ²	
Dagbokstempel <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; color: red; font-weight: bold;"> REGISTRERT 08 OKT. 1991 SARPSBORG BYRETT DAGBOKNR. <u>9186</u> </div>			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	12.07.1991		
Rekvirent	Ragna Lorentsen		
Bestyrer	Einar Kristoffersen		
Forretning	Kartforretning over festetomt under gnr.136, bnr.3.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SKJEBERG KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten	01.10.1991	 Lasse T. Holmen leder	 Einar Kristoffersen
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
			
		Doknr: 9186 Tinglyst: 08.10.1991 Emb. 003 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87			

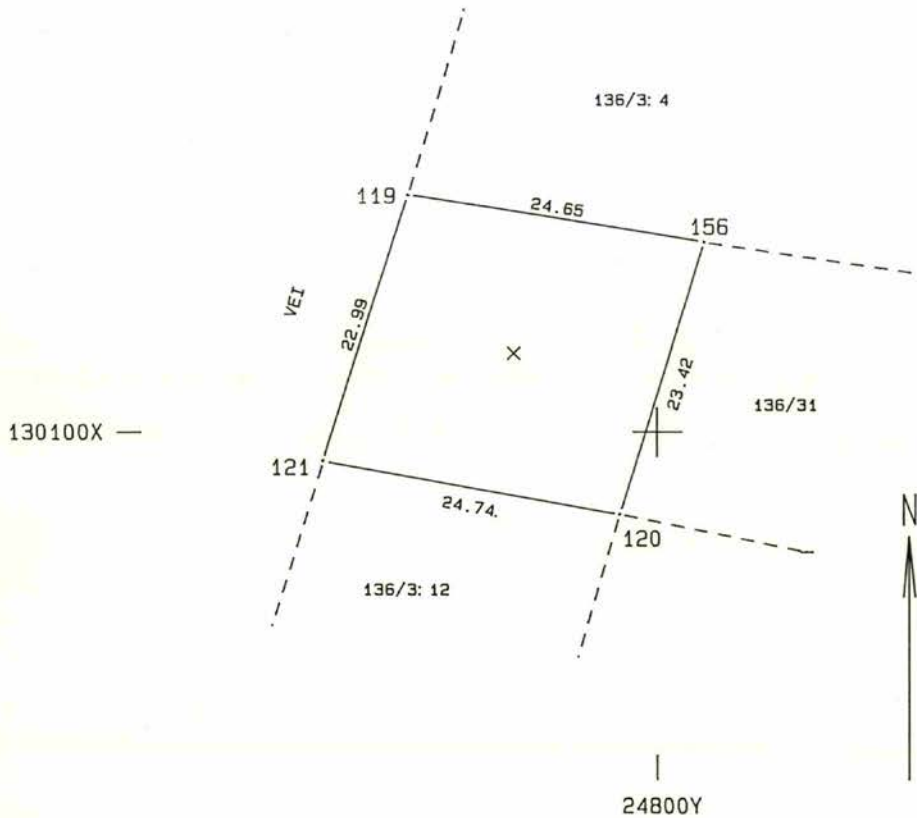
Gnr. 136 bnr. 3 fnr. 9 MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 130106 Y= 24788

Koordinatsystem : NGO akse 3 Kartblad CR 28-1-63

Målestokk M= 1: 500 Areal 567.9 m²

Punkt	x	y	Merking	Avstand
CR2863 119	130119.53	24779.46	Godkj.merke	24.65
CR2864 156	130115.63	24803.81	Jordmerke	23.42
CR2863 120	130093.24	24796.93	Jordmerke	24.74
CR2863 121	130097.60	24772.58	Jordmerke	22.99





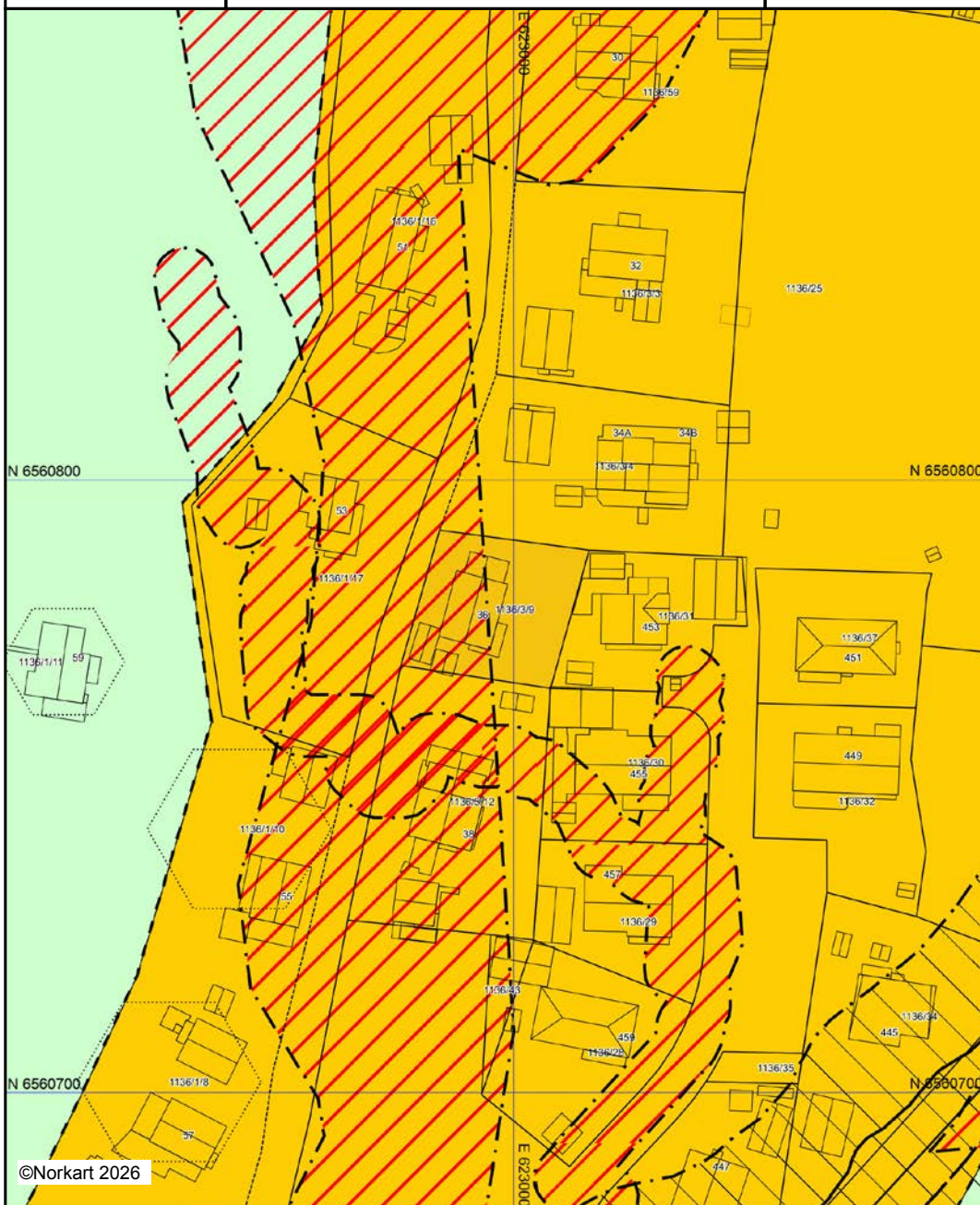
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1136/3/9
Adresse: Skavhaugen 36
Utskriftsdato: 05.05.2026
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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



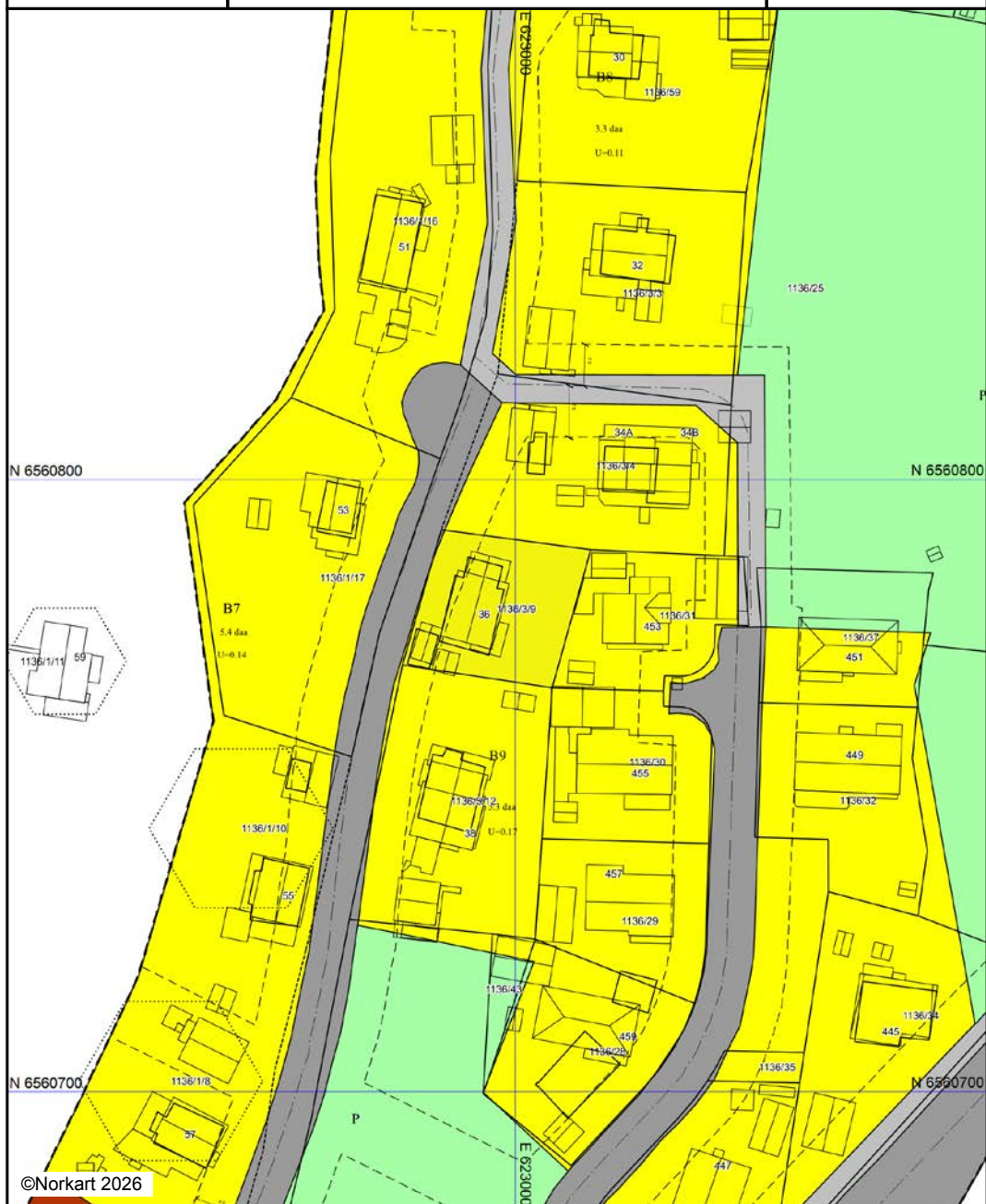
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1136/3/9
Adresse: Skavhaugen 36
Utskriftsdato: 05.05.2026
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
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Jens Kristen Ørseng
Ørsenggata 54 A
1747 Skjeberg

Vår referanse:
1109260041

Vår saksbehandler:
Karl Iversby

Telefon:
69 14 15 45

Vår dato:
13.05.2026

**Salg av Skavhaugen 36, 1747 Skjeberg,
gnr. 1136, bnr. 3, fnr. 9 i Sarpsborg kommune
Eier: Leif Johansen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 590,- kroner

Forfallsdato: 15/1-årlig

Neste avtalte regulering: 2029

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): -

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten: 99 år

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

Ja Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei

_____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift *J. Ovseng*
Telefonnummer 95807538 E-post jenk-o@online.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Iversby
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no



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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av 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



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: Skavhaugen 36
1747 SKJEBERGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl IversbyTelefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@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