

aktiv.





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 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 126 350,-
Total ink omk.: Kr 5 126 350,-
Selger: Bo Kåre Bjørk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 140/148 kvm
Tomtstr.: 980.3 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2095, bnr. 157
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1109250059

Moderne enebolig i rekke fra 2022 med attraktiv beliggenhet på Hafslundsøy

Moderne og familievennlig kjedebolig fra 2022 med gjennomført planløsning over to etasjer. Her får du fire soverom, to bad, eget toalettrom og praktisk vaskerom med innredning. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen byr på godt lys, moderne uttrykk og utgang til en hyggelig balkong. Boligen har balansert ventilasjon, klargjort pipe for ildsted og carport med sportsbod. Ligger rolig til i et barnevennlig område på Hafslundsøy, med kort vei til skole, barnehage, butikk, idrettstilbud og flotte turområder. Et komfortabelt, moderne og lettstelt hjem i et populært nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	72
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, gang, vaskerom, tekniskrom, bad og tre soverom

BRA-e: 8 m² Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, stue, kjøkken, wc-rom, soverom, garderobe og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BOLIG

TAKHØYDER:

Plan 1 og plan 2 har takhøyde på 240cm.

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra propcloud

GARASJE / UTHUS:

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

980.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Hafslundsøy har en helt egen ro over seg - et nabolag som kombinerer småbysjarm med praktisk nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor man i et trygt, etablert og barnevennlig område, med kort vei til både barnehager, Hafslundsøy barneskole og gode kollektivforbindelser. Enten du skal til Sarpsborg sentrum, Hafslund, Hasle eller videre ut av byen, er adkomsten enkel via de to bruene som knytter øya til fastlandet.

Nabolaget byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt: lekeplasser, ballbaner, golfbanen på Øya og populære turstier som slynger seg rundt kulturlandskapet langs Glomma. Hafslund Hovedgård ligger bare en liten kjøretur unna, omgitt av en av Norges vakreste herregårdsparker. I tillegg finner du gode servicetilbud som dagligvare, bakeri og legesenter like i nærheten, mens Iseveien Senter og Sarpsborg sentrum gir deg et bredere og mer urbant utvalg - kun et fåtall minutter unna med bil. Dette er et område som gir hverdagen flyt, enten du lever en aktiv familiehverdag eller bare vil bo stille og behagelig med byen innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Hafslundsøy barnehage - 4 min gange

Hasle barnehage - 4 min gange

Baneveien barnehage - 6 min gange

Skoler

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) - 17 min gange

Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) - 5 min kjøring

Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) - 11 min kjøring

Borg videregående skole (videregående skole) - 11 min kjøring

St. Olav videregående skole (videregående skole) - 11 min kjøring

Sport og trening

Neptunveien balløkke - 6 min gange
Ballspill
0.5 km
Hafslundsøy skole - 17 min gange
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...
1.5 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter - 7 min kjøring
Sports Club Sarpsborg - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Din Bolig Eiendomsutvikling AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark, med isolasjon mot grunn og radonsperre.
Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte, der overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser.
Takvann ledes bort fra grunnmuren via utkast fra nedløp.
Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre, og fasadene er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Bygningen har en saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre.
Takkonstruksjonen er utvendig tekket med takstein av betong/sement, og har et undertak av takduk.
Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.
Det er en helbeslått skorstein over tak.
Boligen har vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte karmen.
Vinduene er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet.
Ytterdøren er isolert.
Det er en terrasse oppført i trekonstruksjon.
Terrassen er bygget på søyler fundamentert mot fast grunn, med tilfarere anlagt mot husvegg og terrassebord på oversiden.
Rekkverket er i liggende format.

Utbygger har tatt på seg ansvaret for å rette følgende feil i avvikene under. Det er ikke satt noen dato for utbedringen enda og gjennomføres overtagelse før utbedring tar kjøper og ny eier på seg ansvaret for å følge opp utbygger slik at de får tilgang til boligen for utbedringer.

Balkonger/rekkverk

- Rekkverk heves slik at vi oppnår høyde 1 meter

Vaskerom plan 1 overflate gulv.

- Dør og membran kant heves slik at 25mm kant oppnås
- Dokumentasjon etter utbedring leveres

Kjøkken

- Påvist knirk i stue, påpekt på befaring utbedres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1.3 Terrengforhold

Avvik: -Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

- 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: -Rekkverkshøyde måles til 98,9cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

-Det registreres en god del grønske på balkong i plan 2. Vedlikehold og rengjøring må kunne påregnes.

- 7.1 Bad plan 1 - 7.1.2 Overflate gulv

Avvik: -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Misfarging i fuger i dusj. Anbefales rengjort.

- 7.1 Bad plan 1 - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

- 7.2 Vaskerom plan 1 - 7.2.1 Overflate vegger og himling

Avvik: -Det registreres skjolder/misfarging på vegger. Anbefales rengjort.

- Enkelte sår, hakk og merker forekommer på vegger,
- Fronter på innredning har behov for justeringer.

- 7.2 Vaskerom plan 1 - 7.2.2 Overflate gulv

- Avvik: -Det måles tilnærmet flatt gulv med manglende fall til sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
 - Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
 - Det registreres en del tanning mellom fliser på gulv og noe ujevne fuger.

- 7.2 Vaskerom plan 1 - 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Avvik: -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

- 7.3 Bad plan 2 - 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Avvik: -Det registreres misfarging av fuger mellom fliser i hjørne over toalett. Ukjent årsak. - Anbefales rengjort.
- Noe misfarging fuger over badekar. Anbefales rengjort.

- 7.3 Bad plan 2 - 7.3.2 Overflate gulv

- Avvik: -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Det registreres misfarging i fuger mellom fliser og på fliser under badekar. Anbefales rengjort

- 7.3 Bad plan 2 - 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Avvik: -Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt.
- Sluk er plassert under badekar og er ikke rengjort på befaringsdagen

- 8.1 Kjøkken

Avvik: -Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

-Flere fronter på kjøkken har behov for justeringer

-Gitt kjøkkenets alder er det til dels mye sår og merker på fronter. Kjøkkenet har unormalt mye slitasje ift alder.

-Front på oppvaskmaskin er løs på ene skruefeste.

-Front på hjørneskap mangler tilstrekkelig feste slik at dør med gange dette ut. Det er skade på hjørne front samt at det er blitt hakk i gulv der fronten har truffet.

- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Vegghengte toaletter i boligen har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for

hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner

og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt

lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller

andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge

dokumentasjon/FDV av utførende

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Entré, gang, vaskerom, tekniskrom, bad og tre soverom

BRA-e 8 kvm: Sportsbod

2. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Gang, stue, kjøkken, wc-rom, soverom, garderobe og bad

TBA 27 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har en Aubo kjøkkeninnredning fra 2022 med over- og underskap, og laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator med avtrekk ut, komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Hvitevarer som kjøleskuffer, oppvaskmaskin og stekeovn er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer

se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Bad plan 1:

Flislagt baderom fra 2022 med gulvvarme. Veggene har fliser og det er gips i himling. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett og nedsenket dusj med glassdører. Det er mekanisk avtrekk i tak/yttervegg og tilluft via spalte under døren.

Vaskerom plan 1:

Vaskerom fra 2022 med flislagt gulv med gulvvarme. Veggene har gips med sokkelflis nederst og det er gips i taket. Rommet har opplegg for vaskemaskin og innredning. Det er mekanisk avtrekk i taket og tilluft via spalte under døren.

Bad plan 2:

Flislagt baderom fra 2022 med gulvvarme. Veggene har fliser og det er gips i himling. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett og badekar med glassvegg. Det er mekanisk avtrekk i taket og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Gips og fliser. Vaskerom har gips på vegger med sokkelflis nederst.

Himling: Gips.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra 2022 og består av et rør-i-rør system med rørskap plassert på teknisk rom.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra 2022 og består av avløp og sluker i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2022, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler på oppholdsrom. Aggregat er plassert på teknisk rom.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannsbereder fra Høiax, fra 2022, er plassert på teknisk rom. Rommet har sluk.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert i 2022. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom. Anlegget er skjult og har totalt 14 kurser inkludert hovedsikring. Det finnes kursfortegnelse.

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.

Integrerte hvitevarer på kjøkken følger boligen.

Parkering

Boligen på Vestbyveien 11B, Hafslundsøy har asfaltert gang- og parkeringsarealer. Boligen disponerer parkering i carport rett utenfor døren. I tillegg er det en gruset parkering for gjester etter opplysninger fra selger.

Radonmåling

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre.

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

Elektrisk: Varmekabler bad og vaskerom

Klargjort for ildsted

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kr 18 377

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastgebyr renovasjon: kr 2415,00

Restavfallsbeholder 660-770 liter: kr 1993,34

Eiendomsskatt bolig: kr 9932,00

Fastgebyr vann: kr 1803,20

Fastgebyr avløp: kr 2714,00

Vannmålergebyr (til og med 1"): kr 460,00

Antatt forbruk vann i år: kr 3370,42

Antatt forbruk avløp i år: kr 5621,02

Totalt: kr 28308,98

Eiendomsskatt

Kr 9 932

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 9932,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av

eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 389 964

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 559 855

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2095, bruksnummer 157, seksjonsnummer 2 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:

3105/2095/157/2:

24.03.1960 - Dokumentnr: 300993 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1965 - Dokumentnr: 302018 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:44

Bestemmelse om drencvann/stikkrenner m.v.

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2022 - Dokumentnr: 205710 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rett til å etablere kabelanlegg, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprengning, som herved står i forbindelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1280328 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:42

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1280343 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:42

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sarpsborg Kommune

Org.nr: 938 801 363

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2025 - Dokumentnr: 1089415 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Sarpsborg AS

Org.nr: 934 500 512

Elektronisk innsendt

05.01.2023 - Dokumentnr: 16594 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/3

01.01.2024 - Dokumentnr: 668407 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2095 Bnr:157 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.12.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 976 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende med områdenavn BS_Lav-moderat fortetting. Et delareal på 4 kvm er avsatt til Veg, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_Aktsomhet kvikkleire (Ras- og skredfare) og H320_Lavpunkt (Flomfare) i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

KOMMuneplanens arealdel 2024-2036, Oppheving av reguleringsplaner, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 350 (Omkostninger totalt)
142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 142 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 145 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 350

Betalingsbetingelser

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Digital annonsering

6 950 Fotograf

4 894 Kommunale opplysninger

21 900 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

13 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

1 560 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 6 x 260,-

Totalt kr: 116 419

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

Eiendomsmegler MNEF

karl.iversby@aktiv.no

Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby

Eiendomsmegler MNEF

karl.iversby@aktiv.no

Tlf: 922 83 824

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.11.2025





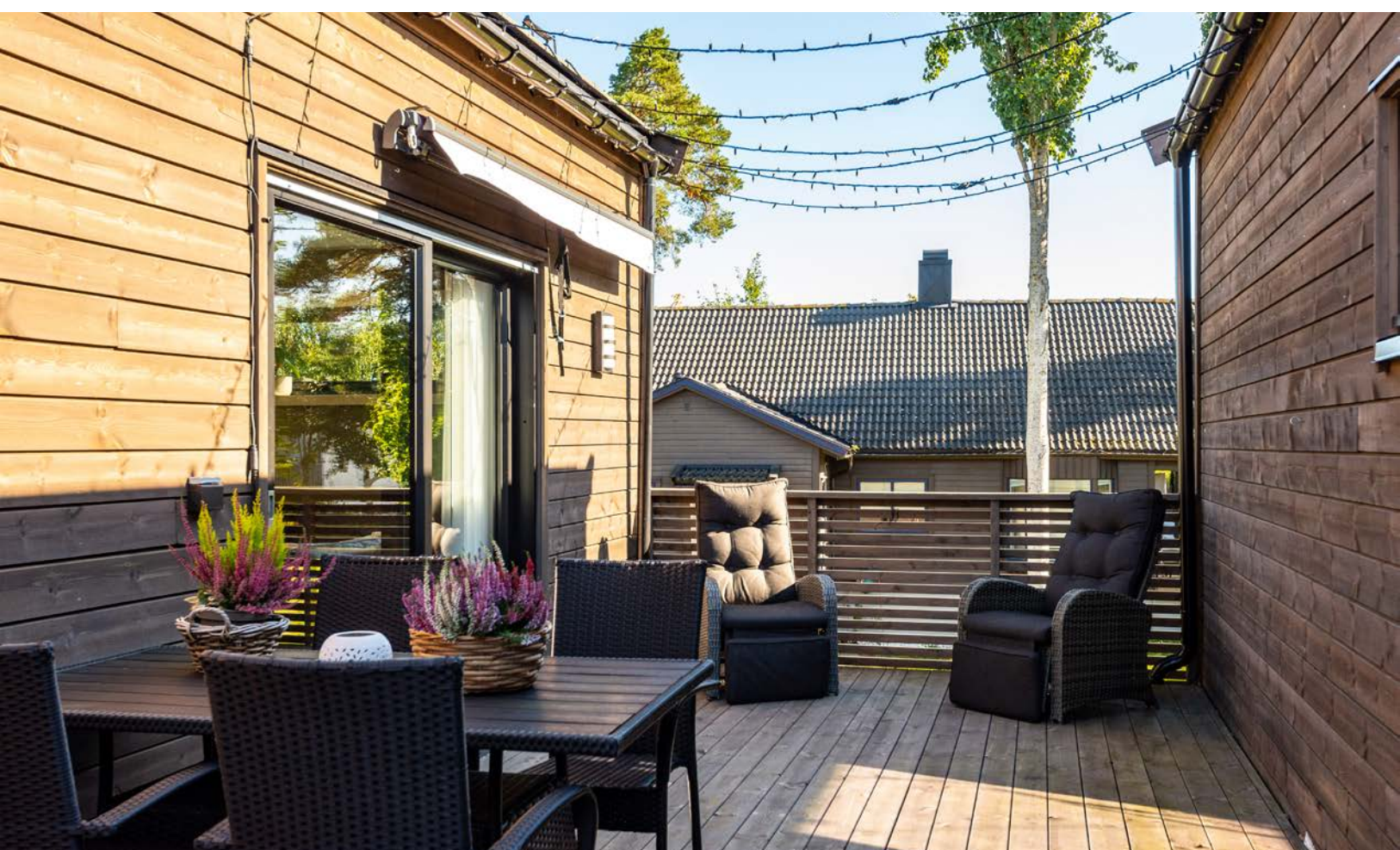






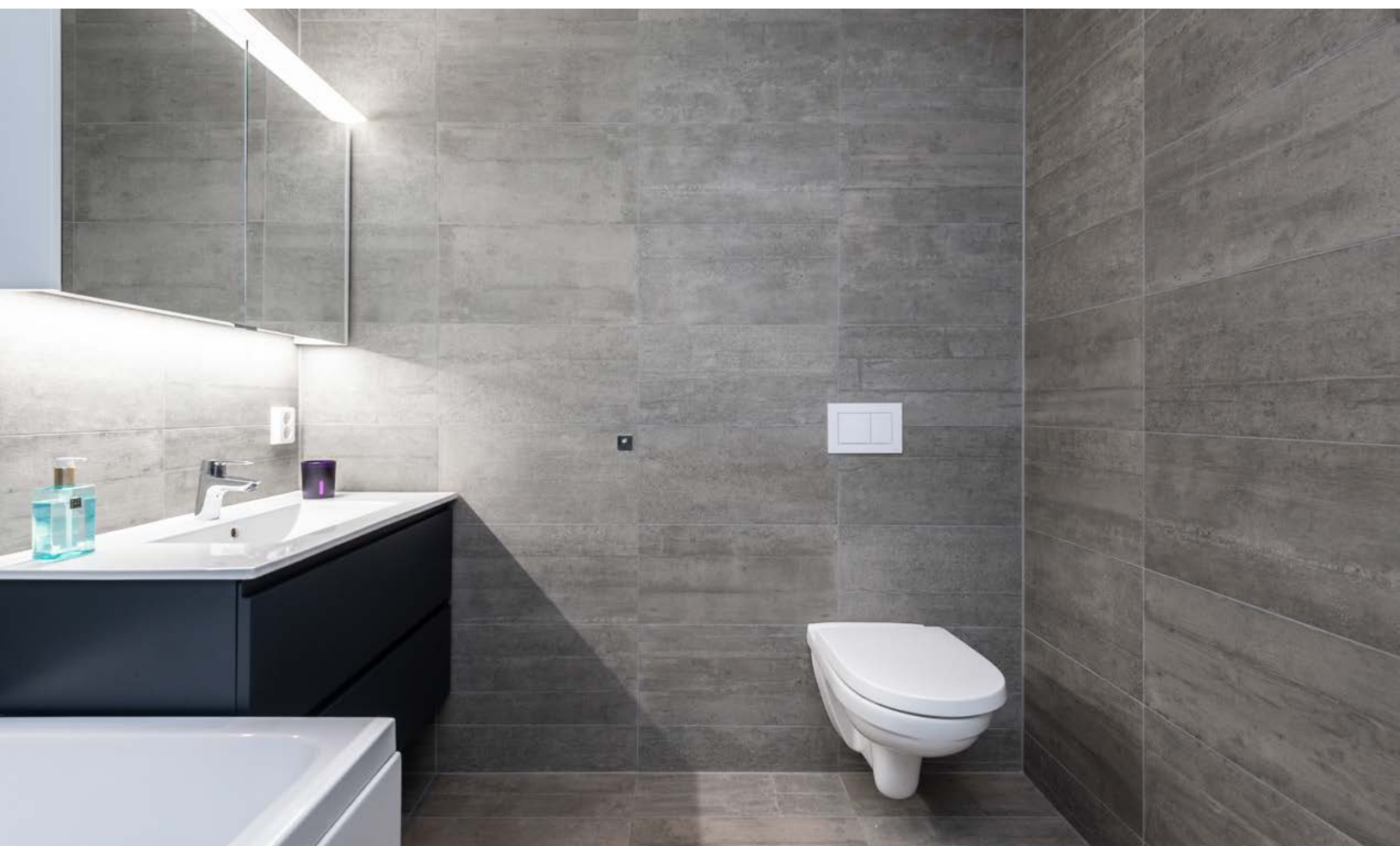


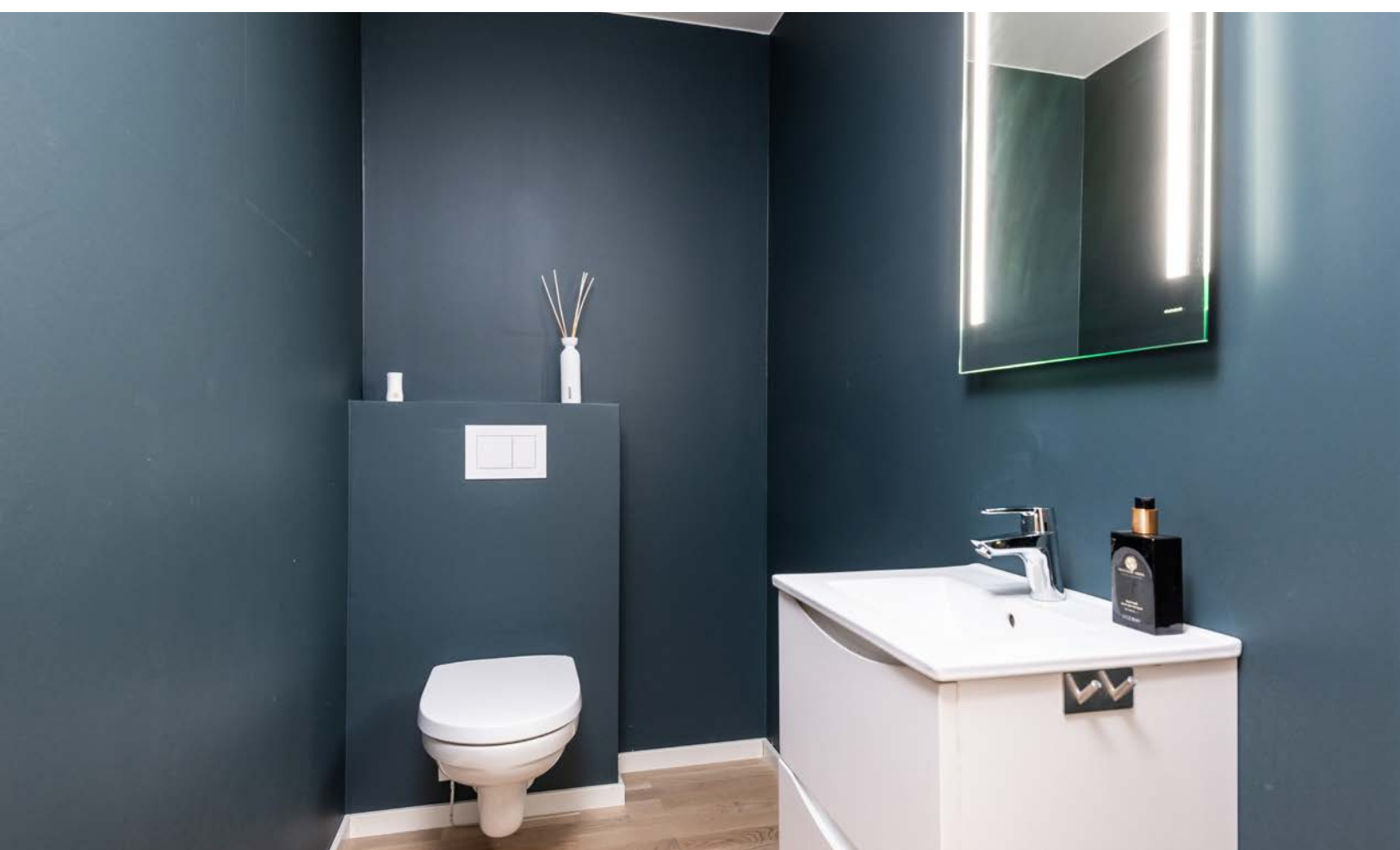




































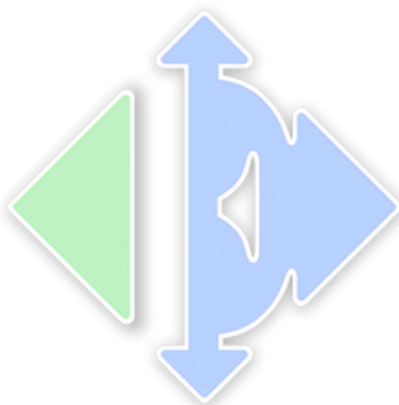






Vedlegg

Enebolig i rekke
Vestbyveien 11b
1734 Hafslundsøy



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Stian Gjerløw
Dato: 24/09/2025

Navestadveien 18
Borgenhaugen 1738
69166918
sg@bokon.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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2095, Bnr: 157
Hjemmelshaver:	Bo Kåre Bjørk
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	980 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2022

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.08.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Bo Kåre Bjørk
Tilstede under befaringen:	Bo Kåre Bjørk
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold bestående . Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra 2022. Mengde isolasjon antas å være ca 20-25cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong/semment. Takets oppbygning med undertak av takduk, oplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er oppført i 2022 og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er likevel registrert enkelte avvik som tilsier at kjøper bør påregne oppfølging og vedlikehold både på kort og lengre sikt. Dette gjelder blant annet terrengforhold, balkong/terrasse, våtrom, kjøkken samt enkelte tekniske installasjoner.

Se rapportens øvrige punkter for en mer detaljert vurdering av de registrerte forholdene.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk: Varmekabler bad og vaskerom
- Klargjort for ildsted.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: gips, fliser

Tak: gips

Gulv: Fliser, parkett, belegg,

2.ETG

Vegger: gips, fliser

Tak: gips

Gulv: Fliser, parkett,

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GULV:**

- Det registreres hulrom under flere fliser over et større område på gulv i entré og gang plan 1 uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger.
- Trapp mellom plan 1 og plan 2 knirker betraktelig. Ukjent årsak.
- Det registreres knirk på et større område på gulv i stue. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv.
- Sår, hakk og merker forekommer og må forventes ved kjøp av brukt bolig

VEGG/HIMLING:

- Det registreres at det er skader som hull, dype merker og riper i flere av innerdørene.
- Det registreres sår og merker på karmer på flere av innerdørene.
- Merker vegg soverom som opplyses å være fra en pult.
- Betydelige ujevne veggoverflater i trappeoppgang, spesielt i et beltet som er i nivå med etasjeskiller.
- Sår, hakk, merker samt skruehull forekommer og må forventes ved kjøp av brukt bolig.

ANNET:

- Trapp mangler rekkverk på nedre del av trappen.
- Det registreres noen uferdige overganger som mangler belistning på trapp.
- Det registreres riper og merker på håndrekke øvre del mot kjøkken plan 2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om at boligen er som bygget.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-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.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 1	70	8			67	11
Plan 2	70			27	70	
SUM BYGNING	140	8		27	137	11
SUM BRA	148					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Plan 1: Entré, gang, vaskerom, tekniskrom, bad, tre soverom

Plan 2: Gang, stue, kjøkken, wc-rom, soverom, garderobe, bad

BRA-e:

Sportsbod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

Plan 1 og plan 2 har takhøyde på 240cm.

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra propcloud

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Stian Gjerløw

Takstmann og senior byggingeniør

24/09/2025



Stian Gjerløw

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnforhold bestående . Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra 2022. Mengde isolasjon antas å være ca 20-25cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Bygningsdelen anses å være i god stand, uten funn av nevneverdige avvik

Merknader:

-Innfesting til trekledning er festet dypere enn anbefalt. Innfesting skal ligge i flukt med trekledningen eller maks 2mm dypere enn overflater. Ved for dyp innfestning vil det kunne danne seg vannfeller som vil redusere bruks- og levetiden

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2022. Isolert ytterdør fra byggeår.

Vindu kjøkken er 3-lags glass og er merket som brannvindu. Ikke til å åpne.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
- Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

Terrassedør fra vaskerom tar i karm. Anbefales justert.

-Sår og skader på ytterdør

Løst beslag på balkongdør - Skyvedør plan 2.

løst beslag og vrider på vindu soverom plan 2

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong/sement.

-Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra tilgjengelige områder via lukes lysåpning og bakkeplan.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loftslukens lysåpning og fra utside via bakkenivå.

Merknader: .

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftsluke fra garderobe, loftet er ikke gangbart. Kontrollert fra loftslukens lysåpning.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.
 Det er påvist skader i tettesjiktet.
 Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Boligen har terrasse mot , oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i liggende format.

Merknader:

- Rekkverkshøyde måles til 98,9cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
- Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
- Det registreres en god del grønske på balkong i plan 2. Vedlikehold og rengjøring må kunne påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad plan 1

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2022

Fliser på vegger og gips i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert/vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører/kabinett. Mekanisk avtrekk i tak/yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Det registreres noe misfarging i fuger dusj. Anbefales rengjort.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj/under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Misfarging i fuger i dusj. Anbefales rengjort.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plast sluk med funksjonell vannlås, det er antydning til mansjett under klemring

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

7.2 Vaskerom plan 1**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2022

Gips på vegger med sokkelflis nederst og gips i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Det registreres opplegg for utslagsvask inni skap..

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

-Det registreres skjolder/misfarging på vegger. Anbefales rengjort.

-Enkelte sår, hakk og merker forekommer på vegger,

-Fronter på innredning har behov for justeringer.

-Det mangler håndtak på innredning slik at skuffer og skap er vanskelig å åpne.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ute på gulvet.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv med manglende fall til sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
 -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
 -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
 -Det registreres en del tanning mellom fliser på gulv og noe ujevne fuger.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
 -Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
 -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

7.3 Bad plan 2

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2022

Fliser på vegger og gips i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, og badekar med glassvegg. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Det registreres misfarging av fuger mellom fliser i hjørne over toalett. Ukjent årsak. - Anbefales rengjort.
- Noe misfarging fuger over badekar. Anbefales rengjort.
- Det registreres at det mangler mykfuger mellom servant og vegg, toalettskålen og vegg og rundt badekar mot vegg.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Det registreres misfarging i fuger mellom fliser og på fliser under badekar. Anbefales rengjort

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2022
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon garderobe for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Plast sluk med vannlås, antydning til mansjett under klemring

Merknader:

- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Sluk er plassert under badekar og er ikke rengjort på befaringsdagen

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2022 og type er Aubo.

Gips på vegger og i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskuffer, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring/fjern om det ikke er installert
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt.

Merknader:

- Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv
- Flere fronter på kjøkken har behov for justeringer
- Gitt kjøkkenets alder er det til dels mye sår og merker på fronter. Kjøkkenet har unormalt mye slitasje ift alder.
- Front på oppvaskmaskin er løs på ene skruefeste.
- Front på hjørneskap mangler tilstrekkelig feste slik at dør med gange dette ut. Det er skade på hjørne front samt at det er blitt hakk i gulv der fronten har truffet.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på teknisk rom avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Merknader:

-Vegghengte toaletter i boligen har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
 -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax , plassert på teknisk rom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
 Det var sist inspisert i Ukjent
 Det var rengjort i Ukjent
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Aggregat er plassert på teknisk rom
- Selger har ikke opplyst om når filter sist ble skiftet.

Merknader:

- Ventilasjonsaggregatets interface plassert på siden av aggregat indikerer en eller annen type service på befaringsdagen. Anbefales ytterligere undersøkelser.

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 Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på tekniskrom. Anlegget er skjult, det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Det foreligger ingen dokumenter eller tilsynsrapporter under selgers "Mitt anlegg" på elvia.no

Merknader:

- Koblingspunkt under trapp har løst lokk slik at tilkobling og lignende er eksponert - Anbefales tiltak.
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endinger utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendig rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 19.02.2021

-Det følger av byggeteknisk forskrift §4-1 at det er krav til FDV dokumentasjon ved søknad om ferdigattest. Eier har en minnebrikke med noe FDV-dokumentasjon, men dokumentasjonen er mangelfull.

-Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider.

-Rekkverkshøyde måles til 98,9cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 100cm når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 13.12.2022

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er ikke montert ildsted i enheten. Det er gjort klart for tilkobling ved at det er etablert stålrørspipe igjennom tak og himling stue.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 98,9cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. -Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40 -Det registreres en god del grønske på balkong i plan 2. Vedlikehold og rengjøring må kunne påregnes.
7.1.2	Bad plan 1 Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -Misfarging i fuger i dusj. Anbefales rengjort.
7.1.3	Bad plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
7.2.1	Vaskerom plan 1 Overflate vegger og himling
	-Det registreres skjolder/misfarging på vegger. Anbefales rengjort. -Enkelte sår, hakk og merker forekommer på vegger, -Fronter på innredning har behov for justeringer.
7.2.2	Vaskerom plan 1 Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv med manglende fall til sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -Det registreres en del tanning mellom fliser på gulv og noe ujevne fuger.
7.2.3	Vaskerom plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
7.3.1	Bad plan 2 Overflate vegger og himling
	-Det registreres misfarging av fuger mellom fliser i hjørne over toalett. Ukjent årsak. - Anbefales rengjort. -Noe misfarging fuger over badekar. Anbefales rengjort.
7.3.2	Bad plan 2 Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -Det registreres misfarging i fuger mellom fliser og på fliser under badekar. Anbefales rengjort
7.3.3	Bad plan 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Sluk er plassert under badekar og er ikke rengjort på befaringsdagen
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv -Flere fronter på kjøkken har behov for justeringer -Gitt kjøkkenets alder er det til dels mye sår og merker på fronter. Kjøkkenet har unormalt mye slitasje ift alder. -Front på oppvaskmaskin er løs på ene skrudefeste. -Front på hjørneskap mangler tilstrekkelig feste slik at dør med gange dette ut. Det er skade på hjørne front samt at det er blitt hakk i gulv der fronten har truffet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengte toaletter i boligen har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250059	

Selger 1 navn
Bo Kåre Bjørk

Gateadresse	
Vestbyveien 11B	

Poststed	Postnr
HAFLUNDØY	1734

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250059

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250059

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250059

Nabolagsprofil

Vestbyveien 11B - Nabolaget Helgeby - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vestby Linje 138	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 5.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	17 min 1.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 3.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	11 min 6.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 6.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

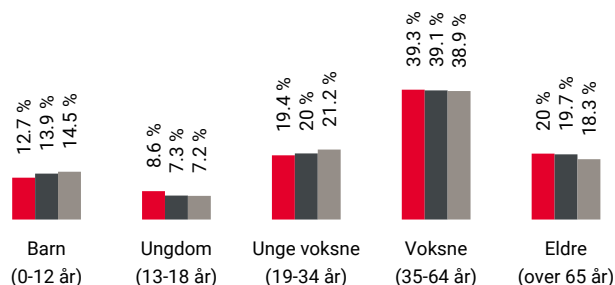
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helgeby	1 151	514
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Hasle barnehage (0-5 år) 40 barn	4 min 2.9 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	6 min 3.8 km

Dagligvare

Coop Extra Hafslundsøy Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	7 min 4.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 87/100



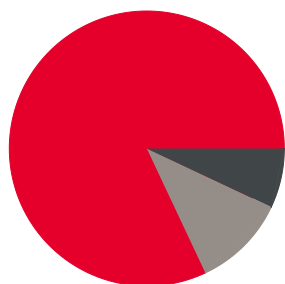
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

⚽	Neptunveien balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Hafslundsøy skole	17 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.5 km	
🚴	Family Sportsklubb Iseveien Senter	7 min	🚗
🚴	Sports Club Sarpsborg	8 min	🚗

Boligmasse



82% enebolig
7% rekkehus
11% annet

Varer/Tjenester



Storbyen

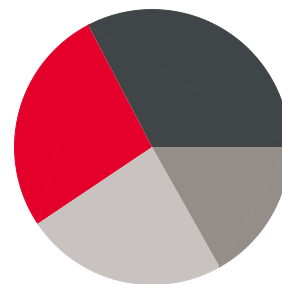
10 min 🚗



Boots Apotek Hafslundsøy

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
33% 6-12 år
17% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Helgeby

Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	157	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Vestbyveien 11B, 1734 HAFSLUNDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23866845	319	11.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	137

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.01.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	07.01.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2095/157, 2095/157/0/1, 2095/157/0/2, 2095/157/0/3
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Seksjonering	14.12.2022	22/22947		
Feilretting	14.12.2022			
Seksjonering	15.11.2022	22/22947	Tinglyst	
Seksjonering	15.11.2022		07.01.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRK BO KÅRE F270279*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vestbyveien 11B 1734 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestbyveien 11B	H0101	2095/157/0/2	150	5	2	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vestbyveien 11 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1734 HAFSLUNDSØY	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	2102 Helgeby	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	25 Hafslundsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300960552		Kjede/atriumhus (133)	Ferdigattest (FA)	13.12.2022

1: Bygning 300960552: Kjede/atriumhus (133), Ferdigattest 13.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	171
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	171
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	113
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.11.2021	05.11.2021
Endre bygningsdata	07.11.2022	07.11.2022
Endre bygningsdata	15.11.2022	15.11.2022
Ferdigattest	13.12.2022	14.12.2022
Endre bygningsdata	20.02.2023	20.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestbyveien 11B	H0101	2095/157/0/2	150	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	70	0	70	81	0	81
H01	1	80	0	80	90	0	90

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2095/157

Bruksnavn		Beregnet areal	980.3
Etablert dato	10.11.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575139.52	622333.67		Ja	980.3	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

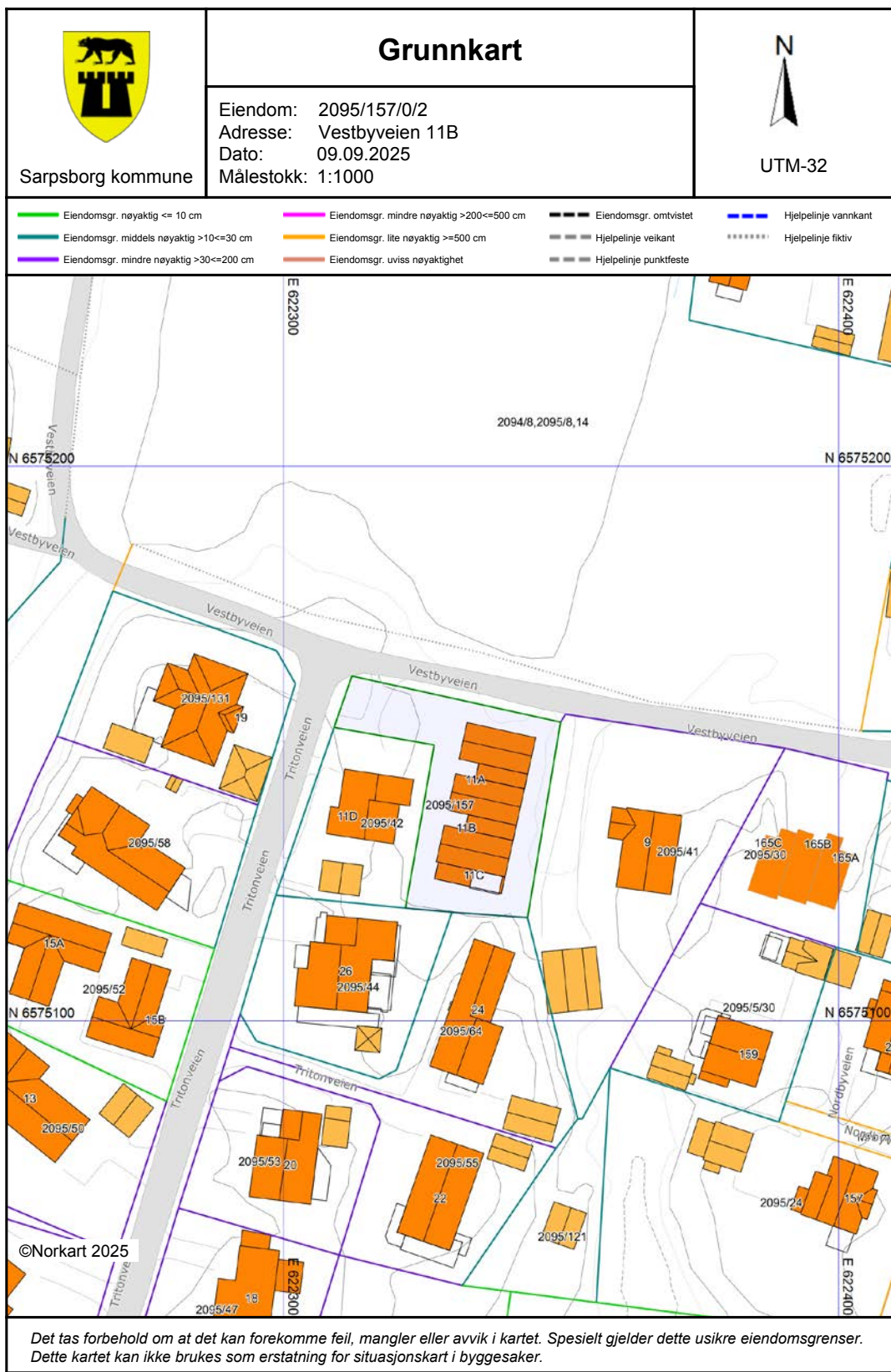
Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	157	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	157	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Vestbyveien 11B, 1734 HAFSLUNDSØY								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 980 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat foretting KPB BestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 976 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 4 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal	42 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	980 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	157	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Vestbyveien 11B, 1734 HAFSLUNDSØY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 279,76 kr
Eiendomsskatt	9 932,04 kr
Renovasjon	4 408,32 kr
Vann	7 996,01 kr
Sum	33 616,13 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	5980.00	1/3	0 %	1 993,34 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	0.00	1/3	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/3	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2759000 o/oo	3.60	1/1	0 %	9 932,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	136 m3	24.78	1/1	0 %	3 370,42 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	136 m3	41.33	1/1	0 %	5 621,02 kr
					Sum	28 308,98 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Eiendom	3105 2095/157		
Utskriftsdato	09.09.2025	Antall datasett	19

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.

3 Berørte datasett

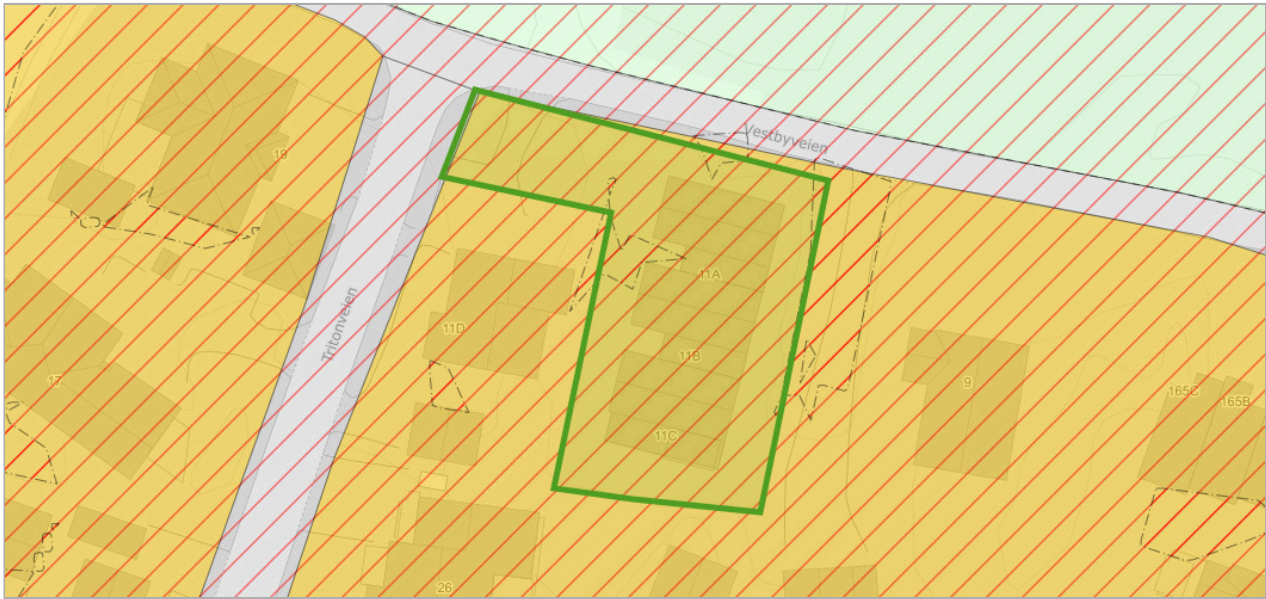
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNF	LNF - Sprett bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpBestemmelseOmråde	Flomfare
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpBestemmelseGrense	Faresone grense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens areal del 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

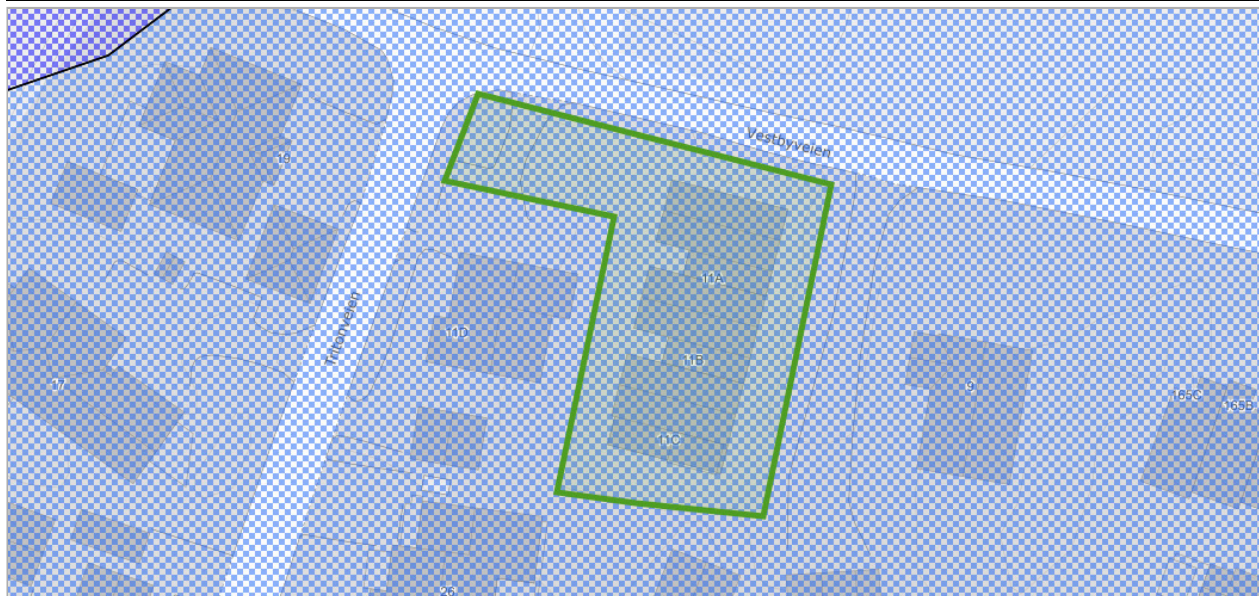
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	5
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Svært stor
	Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
24006	Hafslundsøy nord 1 og 2



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Park

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

 Støysone - Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

 Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

 Støysonegrense

 Bestemmelsegrense

 Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Frisiktslinje

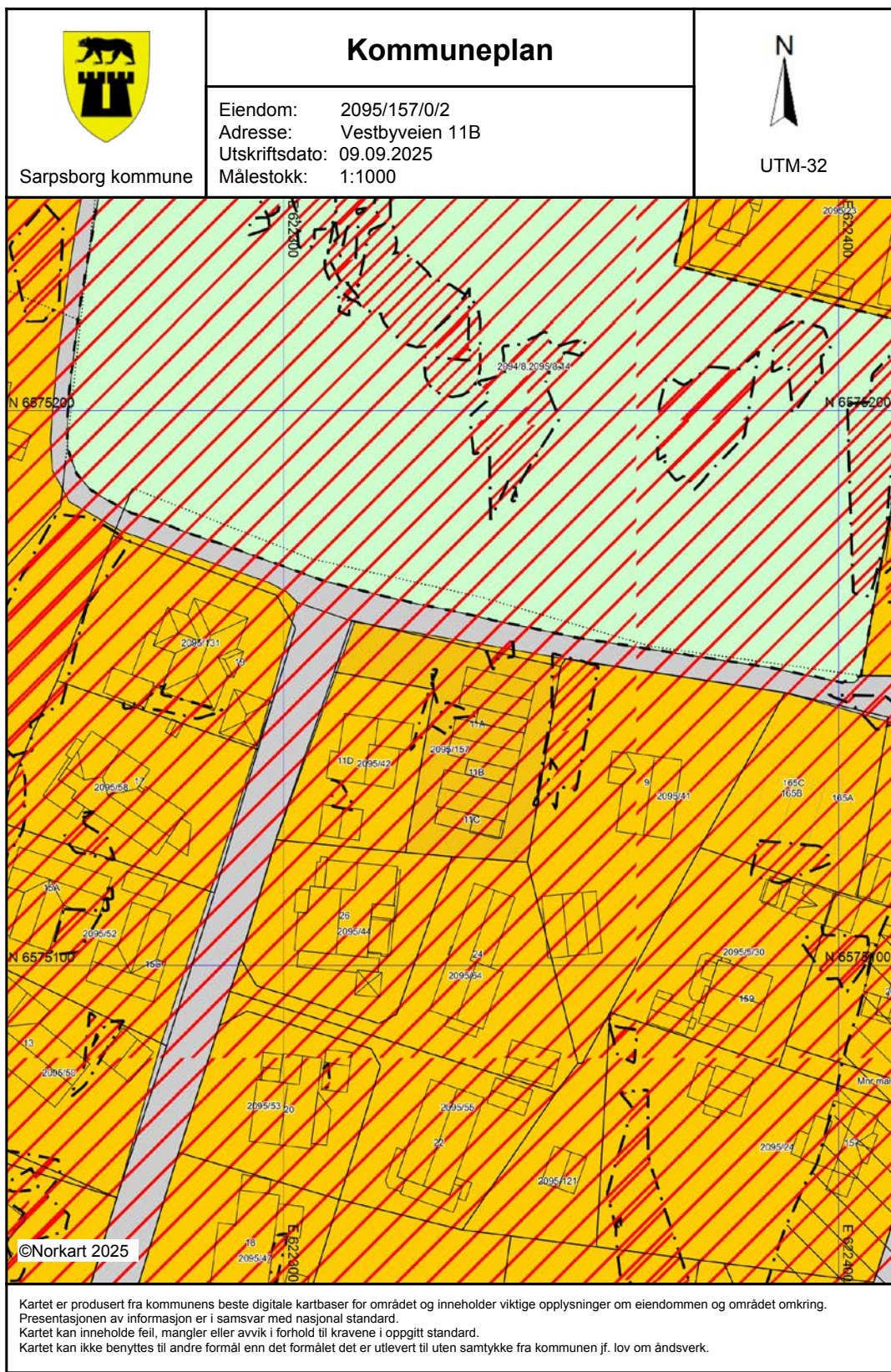
 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Påskrift bredde



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nærværende

Avskrift av dagbok nr. 993 19 60 - 24/3
Vedlegg til
Tune amtskommune
Statens Vegvesen
Skjema nr. 66 1

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr. 2513. +
59
2684/59 +
570/60

ERKLÆRING

Undertegnede Erling Vestby søker herved om til-
latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹ gjennom/langs med
Fylkes veg 14 ved (min) eiendom(men)¹
Westheim gnr. 95 bnr. 42 i Tune herred.
Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere
og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller
unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og
varselskilter.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbe-
dringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte på-
føres vegområdet eller tredjemann.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med led-
ningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig,
idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹) kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med-
mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen
omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.) Der må deponeres kr. 100,- for eventuell skade på det
faste vegdekke. Beløpet fåes tilbake om asfaltdekket
ikke skades.

Tune den 14. nov. 59
Erling Vestby

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som
heftelse på eiendommen.³⁾

Tune den 14. nov. 59
Erling Vestby

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Sendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstående.

Østfold, Moss

Tune den 14. nov. 59

(Søkerens navn)

J-nr. 2513/59. Arkiv nr. 2830.

Herr Erling Vestby,

Hafslundsøy, pr. Sarpsborg.

Etter Deres søknad av 14. november 1959 gir en herved tillatelse til å legge
vann- og kloakkledning gjennom fylkesveg 14 ved eiendommen /
gnr. 95 bnr. 42 i Tune. Westheim

gjennomkjøp med

XXXX

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert
og undertegnet stand innlevert til Vegkontoret i Østfold
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

XXXX

Vegkontoret i Østfold, den 7. desember 1959.
For vegsjefen etter bemyndigelse

Rolv Schirmer.

Sendes med kr. 5,- herr sorenskriveren i
Tune til tinglysning.

Vegkontoret i Østfold, den 7. desember 1959.

Rolv Schirmer.

Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.



Auskritt av SS 2018 65-
Tilleggsattestertvedtak
22/5

Sty. nr. 5. -

Undertegnede eier av gr.nr. 95, br.nr. 42 tillater eier av gr.nr. 95, br.nr. 44, Øivind Aamodt å legge dreneringsgrøft over min eiendom og å koble til mitt anlegg.

Brukets eier har til enhver tid anledning til å utbedre eventuelle skader.

Hafslundssøy, 23. april 1965.

Erling Westby.

Erling Westby.

Doknr: 1280328 Tinglyst: 10.11.2022
STATENS KARTVERK**Avstandserklæring / Nab**Undertegnede eier/fester av gnr 2095 bnr 157 fnr snr har ingen innvendinger til at tiltakshaver Mathisen eiendom AS. Orgnr: 997661966
navnpå eiendommen gnr 2095 bnr 42 fnr snr oppfører et/en Bolig/Verandai en minsteavstand av 1 meter fra vår felles grense i samsvarmed søknad om tiltak etter plan- og bygnginsloven, datert 21.12.2021**Vilkår for avtalen (Kan tinglyses på eiendommen som en heftelse)**

Jeg er innenforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.



Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

Samtykke gjelder kun bygninger som allerede er oppført, og gjelder ikke evt. Annet: senere tiltenkte bygninger

Sarpsborg

17.02.22

Sted

Dato

signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.



Rett kopi bekrefte

Informasjon til deg som vil gi samtykke etter plan og bygningsloven(pbl) § 29-4,3.ledd bokstav a.

Man aldri er forpliktet til å gi samtykke som nevnt i plan og bygningsloven(pbl) §29-4,3.ledd bokstav a. Dette er et samtykke man gir av fri vilje.

Det viktig å tenke på at et samtykke som nevnt kan få konsekvenser for hvilken frihet du har i forhold til senere byggetiltak på egen eiendom. Et samtykke kan føre til begrensninger på din eiendom.

Den som gir samtykke, kan knytte vilkår til samtykket.

Hovedregelen er at det alltid skal være en avstand til nabogrense på 4 meter. Dette innebærer i praksis at det alltid skal være minimum 8 meter mellom bygninger til naboeiendommer. Forskriftsmessig brannsikring kan redusere dette avstandskravet.

Avstandskravet gjelder ikke for enkelte typer mindre bygninger som ikke er til beboelse.

Avtaler som inngås bør være klare og tydelige og kan tinglyses på begge eiendommene. Det anbefales at avtalen tinglyses for å motvirke senere tvil og diskusjon om samtykkets innhold mellom partene. Ved tinglysing må også senere eiere respektere retten.

Doknr: 205710 Tinglyst: 22.02.2022
STATENS KARTVERK**AVTALE**vedrørende
rettigheter for **Kabelanlegg**(heretter kalt **Avtalen**)**inngått mellom:**

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Mathisen eiendom AS

(heretter kalt **Grunneier**)(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr. 2095, bnr. 42 i Sarpsborg kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 960 579 883



1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stedsevarig (tidsavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprengning, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet skal ikke etablere fiber uten samtykke fra Grunneier, med mindre dette er til Nettselskapets eget bruk. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

- a) Trasélengde ca.: 40m
- b) Trasébredde ca.: 0.5m
- c) Minimum overdekning ca.: 0,4m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til nødvendig adkomst over Eiendommen, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 1 meter. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Grunneier.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier/adkomster, stier, hageområder, gjerder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter**a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkninger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Kabelanlegget

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

4. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servitutloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

5. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

6. Vedlegg

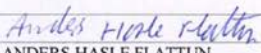
Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 21-01-2022 med inntegnet Kabelanlegg



Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:		Dato:		Sted:	Oslo	Dato:	20/01/2022
-------	--	-------	--	-------	------	-------	------------

Grunneier 1		Elvia AS
signatur:		NO 980 489 698 MVA
(Blokkbokst.):	PER WILLY MATHISEN (på vegne av Mathisen eiendom AS)	
Personnr/org.nr.:	997661966	
		Saksbehandler: 
		(Blokkbokst.): ANDERS HASLE FLATTUN





Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Deres dato Vår dato
2022-02-18

Deres referanse Vår referanse

Vår saksbehandler
Natasa Sandvold
Natasa.sandvold@elvia.no
Tlf.: 472 53 484

Kopi til

Tinglysing av avtale

Vedlagt følger avtale til tinglysing:

Kommune	Sarpsborg
Gnr	2095
Bnr	42
Anlegg	Kabelanlegg

Elvia AS ber om at følgende registreres i grunnboken:

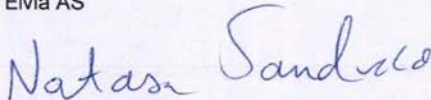
- Nettselskapets rettigheter og plikter (1.a)
- Adkomst (1.c)
- Byggeforsbud med mer (1.d)

NB: Overenskomsten skal tinglyses på **Elvia AS, org. nr. 980 489 698** (fremgår av signaturfeltet). Som følge av at nettselskapet opererer med kontor plass både i Oslo og Hamar, ber vi om at dokumentene returneres til underorganisasjonsnummer **Elvia AS avd. Oslo, org. nr. 980 579 883**. I dette tilfelle unngår vi at dokumentene sendes via Hamar som er vårt hovedkontor.

Faktura bes sendt til:
Elvia AS v/Berit Eldorhagen
Postboks 4100
2307 Hamar

Tinglyste dokumenter returneres til:
Elvia AS avd. Oslo, org. nr. 980 579 883
Postboks 734 Skøyen
0214 Oslo

Med vennlig hilsen
Elvia AS



Natasa Sandvold
rådgiver
Avdeling Rettigheter



Rekvisitt bekreftes

Postadresse
Elvia AS avd. Oslo
Postboks 734 Skøyen
0214 Oslo

Hovedkontor
Postboks 4100
2307 Hamar

Internett
www.elvia.no
firmapost@elvia.no

Telefon
+47 214 90 300

Bankkonto
8468.05.20877
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Mathisen-Eiendom AS
Skjebergveien 136, 1743 Klavestadhaugen
Org nr: 997 661 966



Doknr: 1280343 Tinglyst: 10.11.2022
STATENS KARTVERK

Avtale om stikkledninger over annen eiers grunn

Denne avtalen gjelder for eierne av:

Gnr.2095. Bnr. 42 Adresse **Vestbyveien 11 (eksisterende bolig)**. Knr: 3003 Sarpsborg
Kommune

Gnr.2095. Bnr. 157 Adresse **Vestbyveien 11(Nye eneboliger i rekke)**. Knr: 3003 Sarpsborg
Kommune

Eier av gnr. 2095 bnr. 42 gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer over eiendommen gnr. 2095 bnr. 157 frem til de offentlige vann- og avløpsledningene i **Vestbyveien**. Ledningene legges i følgende trasé Se vedlagte kart.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder utskiftning av ledningene i eksisterende trasé. Om ledningseieren ønsker å øke dimensjonene på stikkledningene, må dette avtales særskilt med grunneieren. Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig.

Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige. Eksempler på tiltak er oppføring av bygning og støttemur, oppfylling av terreng og utgravninger.

Både grunneieren og ledningseieren blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).

En eventuell tvist om avtalen avgjøres ved skjønn.

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på grunneiers eiendom.

Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra **Sarpsborg** kommune, org.nr. **938 801 363**.



Rett kopi bekrefte:





Mathisen-Eiendom AS
Skjebergveien 136, 1743 Klavestadhaugen
Org nr: 997 661 966

Underskrifter:

For eiendom **Vestbyveien 11** (eksisterende bolig). Gnr: 2095 Bnr: 42 i Sarpsborg
Kommune

Mathisen-Eiendom AS

997 661 966

Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)

Org.nr (9 siffer)

Sarpsborg

07.02.2022

Sted

Dato

Underskrift

For eiendom **Vestbyveien 11** (Nye eneboliger i rekke Gnr: 2095 Bnr: 157 i Sarpsborg
Kommune.

Mathisen-Eiendom AS

997 661 966

Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver)

Org.nr. (9 siffer)

Sarpsborg

07.02.2022

Sted

Dato

Underskrift

Vedlegg: Kart med inntegnet ledningstrase



Rett kopi bekreftes:

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613685199
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

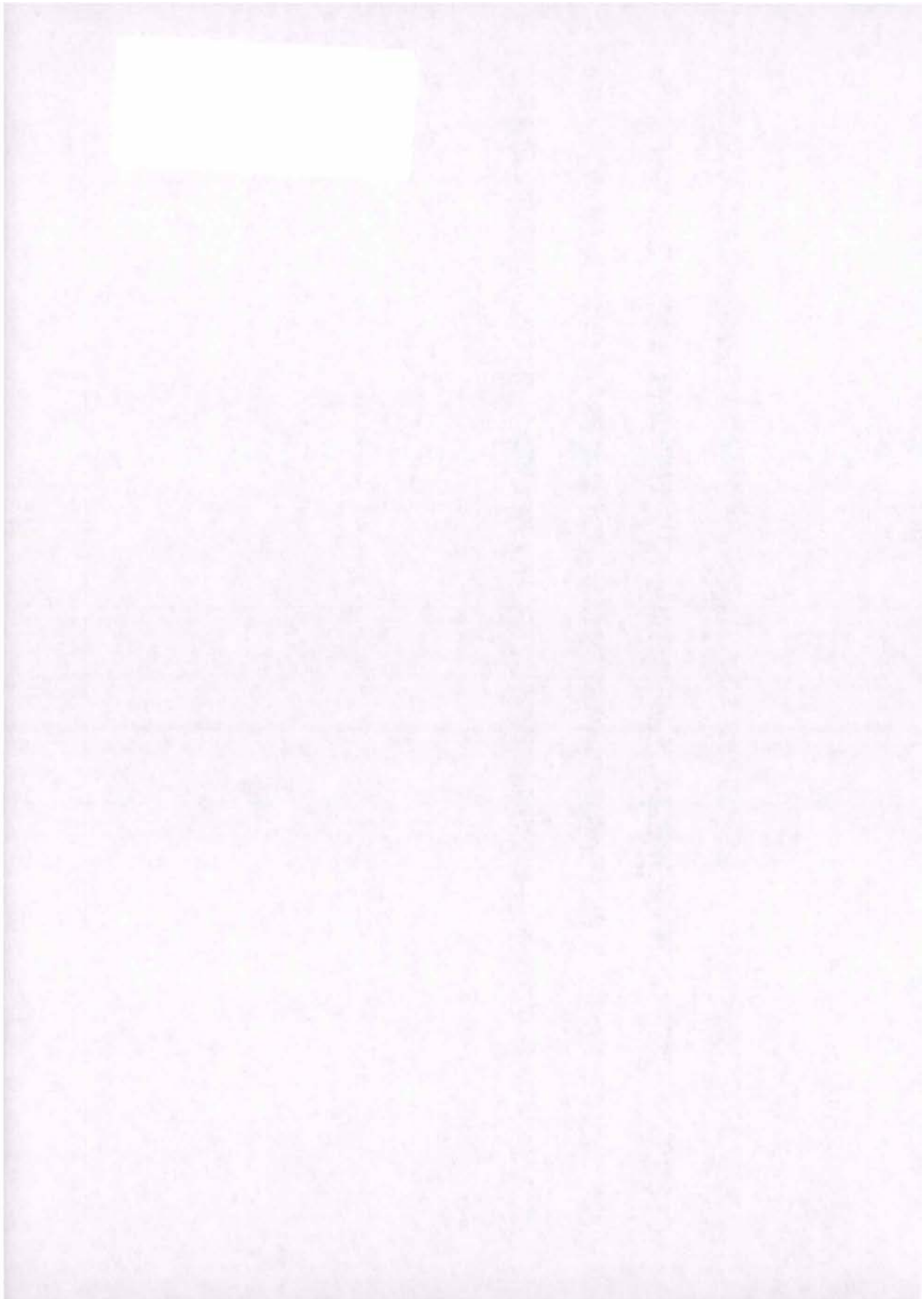
Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe
997661966	MATHISEN EIENDOM AS	Postboks 19, 1742 KLAVESTADHAUGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
3003	2095	157

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode
3003	2095	157	0	1	Boligseksjon
3003	2095	157	0	2	Boligseksjon
3003	2095	157	0	3	Boligseksjon

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24





Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Sarpsborg</i>	Kommunens adresse <i>PB 237, 1702 Sarpsborg</i>	Kontaktperson <i>Cathrine Elton</i>

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn Mathisen Eiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 997 661 966	E-postadresse svein.mathisen@blabolig.no
Adresse Skjbergveien 136	Postnummer 1743	Poststed KLAVESTADHAUGEN
		Telefonnummer 99611676

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens navn 3003	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 2095	Bruksnr. 157	Festenr.
-------------------------------	------------------------------------	-------------------------	------------------------	----------

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997 661 966	Mathisen Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 3				Nevner = 3											

Dato 12.07.22	Innsenderens underskrift <i>Rully Møller</i>
-------------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

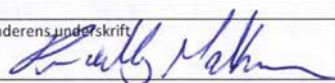
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
12.07.22

Innsenderens underskrift



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

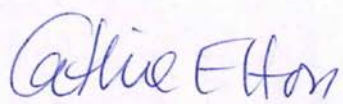
Side 2 av 4

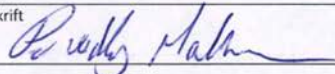
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

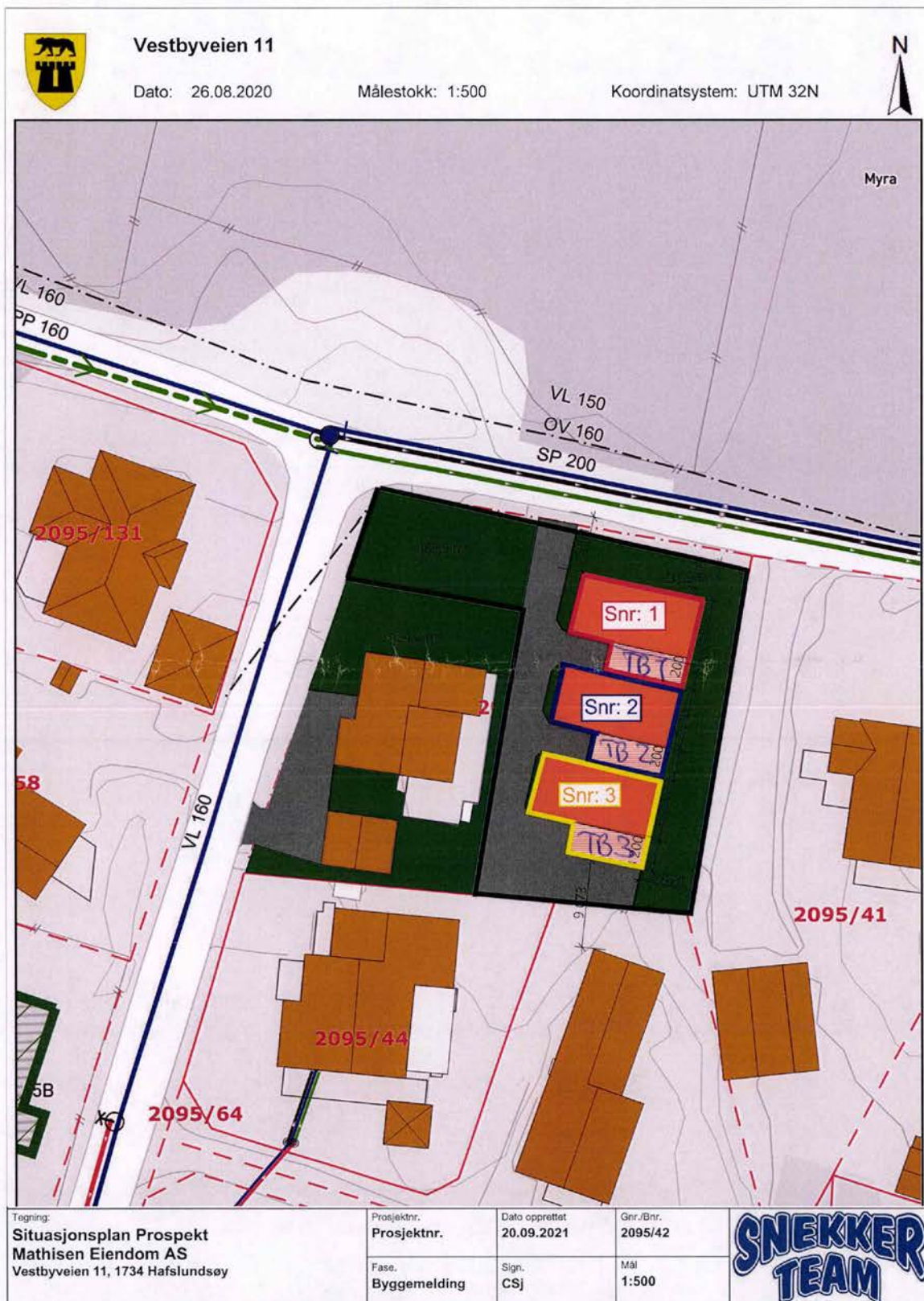
10. Underskrifter		
Sted og dato SARPSBORG/12.07.2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Mathisen Eiendom AS/Per Willy Mathisen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3003	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 2095	Bruksnr. 157	Festenr.
Dato 15/11-2022	Underskrift 	Stempel Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363		

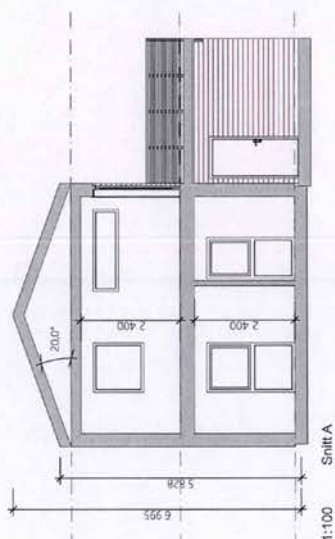
Dato	Innsenderens underskrift 
------	---

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



1. Etasje

Snr: 1

[illegible]

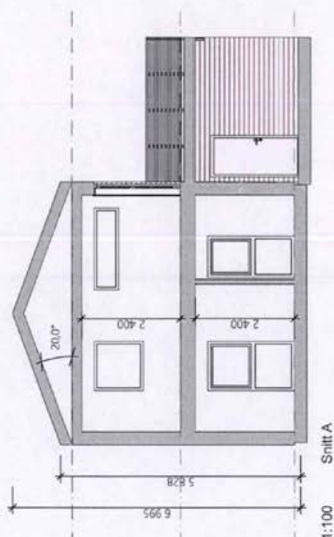
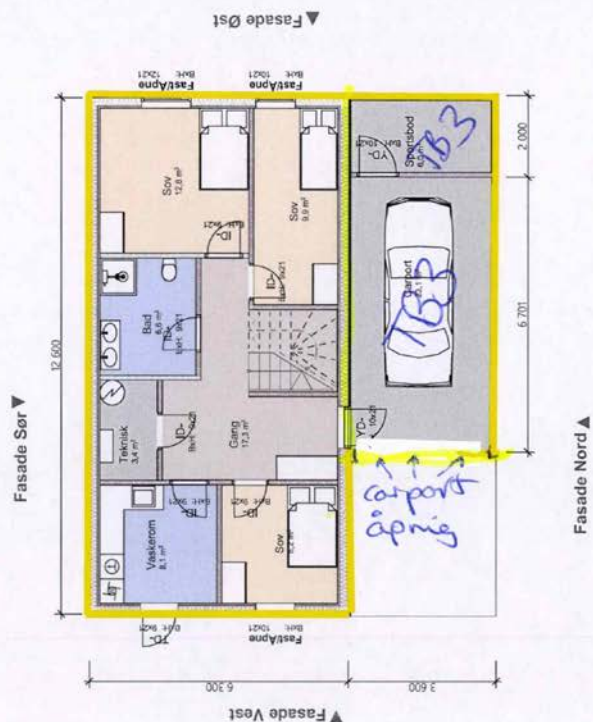
2. Etasje





1. Etasje

Snr: 3



Forfatter	Udgivet af	Udgivelsesår	ISBN
Vestbyveien	Caj	2006/04/20	9788202222222
Titel: Mathiesen Eundom AS Udgivelsesår 11 124 124 124 124			
SNEKKER TEAM			
Denne afhandling behøver reference for produktionen. Angivende alle de enkelte kilder som er blevet brugt i forbindelse med denne afhandling Angiv: Plan 1, og 2. Etasje og Snitt			
Udgivet af		Udgivelsesår	ISBN
1-100	19.01.2021	1-100	19.01.2021

2. Etasje





Snekkerteam As

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
21/31918-21

Dato:
13.12.2022

Ferdigattest er gitt - 3 boliger i rekke - gnr 2095 bnr 157 - Vestbyveien 11A-C - Mathisen-Eiendom

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for 3 boliger i rekke som vi mottok 5.12.22, komplett 13.12.22. Boligene er godkjent i vedtak av 1.11.21. Tidligere var eiendommen registrert med gnr. 2095 bnr. 42. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 5.12.22 med versjonsnummer 5 (dokument 21/31918-17) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Julia Larion
Byggesaksbehandler
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

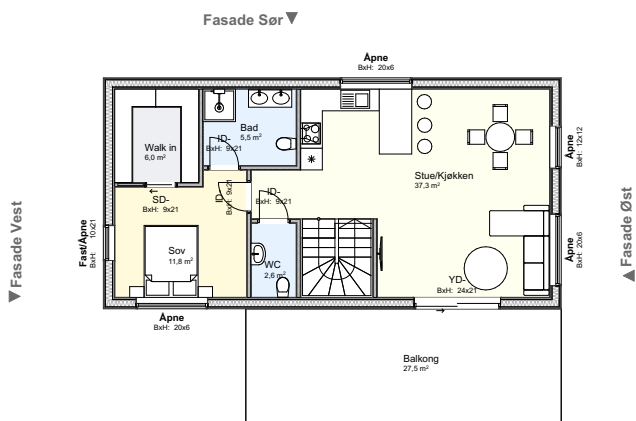
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken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

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

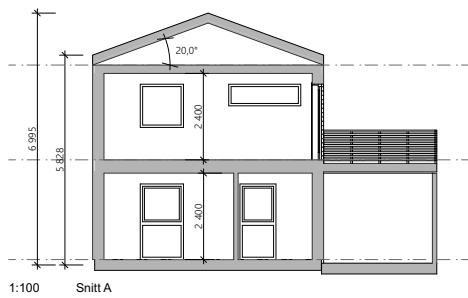
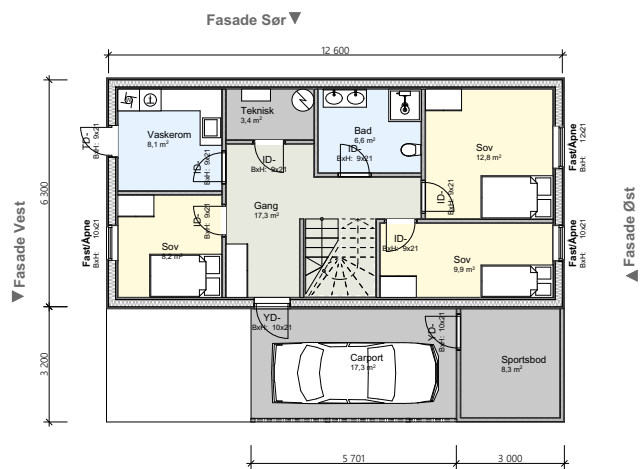
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.



2. Etasje



1. Etasje



Prosjekt: Vestbyveien		Kontroll prosjekt: Csj	
Tiltskaper: Mathisen Eiendom AS		Kontroll: Gnr./Bnr./Festevr. : 2095/42	
Vestbyveien 11 1734 Hundslundey			
			
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 20.09.2021	
Tegning: Plan 1. og 2. Etasje og Snitt		Målestokk: 1:100	
		Rev: A20-1	



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Vestbyveien		Sign.:	Kontroll:
Tilaksbrøen:		Csj	
Mathisen Eiendom AS		Gen./Bnr./Festelse:	
Vestbyveien 11		2095/42	
1734 Hattulundøy			
SNEKKER TEAM			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	20.09.2021
Tegning:		Målestokk:	1:100
Fasader		Tegningsnr.:	A40-101
		Rev.:	.

BM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: C:\Users\Christian\Documents\Prosjekter\Vestbyveien 11\Gjeldende tegninger\Fas.pdf



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Vestbyveien 11B
1734 HAFSLUNDSØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre