



aktiv.

Svinndalveien 236, 1708 SARPSBORG

**Enebolig i landlige og idylliske
omgivelser - Utsikt over
Mingevannet og selveier tomt på
ca. 5,5 mål**



Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Marit Båtvik
Eivind Øverli Holm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 164/189 kvm
Tomtstr.: 5535.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2015, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1109250067

Enebolig i landlige og idylliske omgivelser - Utsikt over Minge vannet.

Idyllisk enebolig med stor tomt og flott beliggenhet langs Minge vannet. Her får du en sjelden kombinasjon av landlig ro og kort vei til byen. Boligen er oppgradert over tid og fremstår som lys og sjarmerende med god planløsning. Kjøkkenet har klassisk innredning med plass til spisebord, mens stuen byr på store vindusflater, vedovn og utgang til en romslig, delvis overbygget veranda. Ute venter en stor tomt som strekker seg ned mot vannet - perfekt for lek, dyrking eller å nyte naturen. Boligen har helfliset bad, vaskerom, loftstue, romslige soverom og kjeller med gode lagringsmuligheter. En eiendom som byr på både sjarm, plass og naturskjønn idyll - kun 15 minutter fra Sarpsborg sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	74
Energiattest	78
Nabolagsprofil	82
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 189 m²

TBA: 95 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² To store kjellerrom, vaskekjeller og gang

1. etasje

BRA-i: 60 m² Vindfang, gang, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 44 m² Loftstue, to soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyden i kjelleren er 1,98 - 2,04 meter

-Takhøyden i 1.etasje er 2,26 - 2,28 meter

-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak. Fra 0,91 - 2,35 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-I 2. etasje med skråtak regnes arealet som måleverdig fra 1,90 meters takhøyde, med tillegg av 0,60 meter horisontalt inn fra dette punktet. Som følge av dette er deler av 2. etasje ikke medtatt i arealtabellen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5535.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrående fra vest mot øst. Det er gruset gårdsplass mot bolig og garasje, store gressarealer, diverse beplantninger og naturtomt.

Kort vei til Mingevannet, Kjerringåsen og lysløypa i Trøsken.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser langs Svinndalveien, kun et par kilometer nord for Trøsken bro og rundt 15 minutters kjøring fra Sarpsborg sentrum. Her får du en idyllisk ramme med tomten som strekker seg ned mot Mingevannet, samtidig som du har enkel adkomst fra hovedveien og kort vei til viktige knutepunkter.

Med bil når du E6 på under 10 minutter, og derfra tar det bare en liten kjøretur til Grålum med det nye sykehuset på Kalnes, Inspiria Science Center og Superland/Badeland. Dagligvare finner du også på Grålum, med både Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra. Ønsker du et bredere utvalg, har du kort vei til Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg sentrum med over 70 butikker og bussterminal, eller til Stopp og Borg kjøpesenter som byr på et variert servicetilbud.

Det er bussholdeplass i nærheten, og området er tilknyttet skolebussordning. Fra Grålum finner du gode bussforbindelser videre mot Sarpsborg, Fredrikstad og Oslo. Kjøretiden er ca. 15 minutter til Sarpsborg sentrum, 20 minutter til Moss, 25 minutter til Fredrikstad og ca. 30 minutter til Svinesund.

Barn i området sokner til Grålum barne- og ungdomsskole, mens videregående elever har kort vei til St. Olav, Kalnes og Greåker videregående. Det finnes også flere både private og kommunale barnehager i nærområdet.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

ENEBOLIG:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, men ukjent alder. Takvann ledet i eget avløpssystem bort fra grunnmur.

Yttervegger er i hovedsak oppført i vibroblokker som er påforet og kledd med malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventil i toppen og det registreres datostempling fra 1988, 1993 og 2003. Vinduer i kjeller fra antatt byggeår. Malt ytterdør med ukjent alder.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via veggventiler i gavlvegger.

Boligen har platting ved inngangsparti på 10kvm, terrasse med noe takoverbygg mot sør-øst på 30kvm, oppført på pilarer av tre som er fundamentert mot grunn. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt formalt, deler av terrassen har også flislagt gulv. Terrassen har også tretrapp ned til stor markplatting på 55kvm, ukjent fundamentering.

For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

GARASJE:

Frittliggende enkelgarasje på 25 kvm (Dette er kun en beskrivelse).

Byggemåte:

-Delvis punktfundamentert på leca med gruset gulv. Yttervegger i bindingsverk av tre som er uisolert, utvendig kledd med malt trepanel. Saltak med sperrer i trek, utvendig tekket med takshingel.

Innhold:

-Manuell vippeport og biloppstillingsplass til 1 bil.

Påkostninger:

- Selger opplyser om at gammelt tak på garasje slapp inn noe fukt på sidene. Vi har reparert dette og lagt nytt tak (shingel) og vindskier, men noe av taket har fortsatt litt tegn til gammel råte i kantene, selv om det er tørt nå.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen svarte flekker/misfarging på silikonfugene i dusjen og rundt vasken.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet takspotter og dimmebryter.

Arbeid utført av: Skiptvet elektro

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet brønnpumpe i 2020 Skiftet noen deler/styreplate i biovacen 2025. Det ble anbefalt å installere overspenningsvern og sette biovacen på egen kurs, samt bygge om til ventilasjon gjennom tak og ikke rør ved anlegget for bedre ventilasjon.

Arbeid utført av: Biovac og Østfold brønnboring

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe fukt ved vestre vegg i kjelleren, blir noe mer ved mye nedbør. Kan også bli litt vann på gulvet. Har ikke vært noe stort problem så lenge man avleder overvann rundt huset.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gammelt tak på garasje slapp inn noe fukt på sidene. Vi har reparert dette og lagt nytt tak (shingel) og vindskier, men noe av taket har fortsatt litt tegn til gammel råte i kantene, selv om det er tørt nå. Noe av bakken har rast ut under terrassen i forbindelse med et kraftig styrtregn. Merkes ved at terrassen gynger litt om man står helt ytterst på den ene kanten, og den er litt skjev i dette hjørnet. Er også en sprekk i lecamuren som holder terrassen oppe. Et lite hull i taket over den overbygde verandaen. Og noen av flisene i verandaen har sprekt. Vinduene i 2 etasje begynner å bli gamle noen av dem har råteskader og dårlig fungerende tetningslist.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i bakplaten på peisinnsatsen og litt dårlig fungerende pakning i peisdøren.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Jfr. forrige eiers egenerklæring har det vært mus på loftet, men dette har blitt utbedret med finmasket netting under panel. Vi har opplevd litt mus på loftet noen vintre, men aldri inne i rommene vi bruker. Det er en del gammel avføring fra mus på loftet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet takspotter og dimmebrytere på kjøkken og bad.

Arbeid utført av: Skiptvet elektro

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: I 2020 ble det en lekkasje i røret til kjellervasken fra varmtvannstanken, som vi tettet selv med en flexislange. Vi har også fjernet et avløpsrør i 2 etasje, der det har vært opplegg for vaskemaskin, pga lukt. (Vi har kun brukt vaskemaskin i kjelleren) Byttet ut det røret med et helt rett rør, altså uten avløp.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet taktekke på garasjen.

Innhold

Svinndalveien 236 er en innbydende enebolig som kombinerer landlig sjarm med moderne komfort. Boligen er påkostet i flere omganger eter byggår slik at helhetsinntrykket er lyst, pent og godt funksjonelt. Her kan du flytte rett inn og gradvis sette ditt eget preg.

Entré og hall

Boligen ønsker deg velkommen med en lys og praktisk entré. Her er det flislagt gulv med varmekabler og god plass til oppbevaring, noe som gjør hverdagen både funksjonell og innbydende. Videre inn i hallen får du en lun stemning med panel og lyse farger som binder huset sammen.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig og brukervennlig med klassisk malt eikeinnredning, mørk benkeplate og delvis integrerte hvitevarer. Her er det plass til en stor spisegruppe, perfekt for familiemåltider eller hyggelige kvelder med gjester. Spotter i himlingen og store arbeidsflater gir en lys og praktisk arbeidsplass.

Stue

Stuen oppleves lys og åpen, med store vindusflater som slipper inn rikelig dagslys. En vedovn gir varme og koselige kvelder på vinterstid, og rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen har du utgang til en stor, delvis overbygget veranda – et naturlig samlingspunkt for rolige morgener med kaffe eller lange sommerkvelder med venner og familie.

Soverom

Boligen har romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet er lyst og luftig, og det andre soverommet ble pusset opp i 2017 med moderne laminatgulv og lyse panelvegger. Begge rom gir fleksible løsninger enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller kombinasjonsrom.

Bad

Badet er helfliset og innredet med dusjnise, vegghengt toalett, servant med underskap og speil med belysning. Her er det også varmekabler som sørger for komfort. Vaskerommet er stort og funksjonelt med benke- og skaplass, og i tilknytning finner du et teknisk rom skjermet bak skyvedører. Fra vaskerommet er det egen utgang til hagen – en praktisk løsning i hverdagen.

Loftstue

I 2. etasje er det en lys og trivelig loftstue, innredet som en hyggelig krok for hjemmekontor, lesing eller lek. Herfra har du også tilgang til et teknisk rom med opplegg for strøm og rør.

Kjeller

Kjelleren gir gode lagringsmuligheter med flere store rom.

Uteområder

Tomten er oversiktlig og lettstelt med hage, plen og uteplasser som gir mange muligheter for både lek og sosiale sammenkomster. Verandaen, som delvis er overbygget, forlenger sommerhalvåret og gir deg lune uteplasser. Store deler av tomten er inngjerdet slik at du trygt kan la hunden gå løst rundt på egen tomt.

Standard

Eldre enebolig med halvannen etasje fra 1960-tallet. Boligen fremstår påkostet/oppgradert siden opprinnelig byggeår og har normal standard. Enkelte bygningsdeler

har kort gjenværende bruks- og levetid og det må kunne forventes utskiftninger/vedlikehold i tiden fremover.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten fra takstmann.

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

Forhold som har fått TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen).
- Loft (konstruksjonsoppbygging).
- Balkonger, verandaer og lignende.
- Bad 2.etasje Overflate gulv.
- Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk.
- Kjeller Veggenes og himlingens overflater.
- Kjeller Gulvets overflate.
- Kjeller Fuktmåling og ventilasjon.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør.

Forhold som har fått TG3:

- Terrengforhold.
- Vinduer og ytterdører.
- Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det opplyses om følgende påkostninger:

-Skiftet brønnpumpe i 2020 Skiftet noen deler/styreplate i biovacen 2025. Det ble anbefalt å installere overspenningsvern og sette biovacen på egen kurs, samt bygge om til ventilasjon gjennom tak og ikke rør ved anlegget for bedre ventilasjon. Utført av Biovac og Østfold brønnboring.

-Byttet takspotter og dimmebryter, utført av Skiptvet elektro.

-I 2020 ble det en lekkasje i røret til kjellervasken fra varmtvannstanken, som vi tettet selv med en flexislange. Vi har også fjernet et avløpsrør i 2 etasje, der det har vært opplegg for vaskemaskin, pga lukt. (Vi har kun brukt vaskemaskin i kjelleren) Byttet ut det røret med et helt rett rør, altså uten avløp.

TV/Internett/Bredbånd

Det er benyttet trådløst bredbånd fra Telia.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

DNB

Polisenummer

21330994

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- 1.etasje: Varmekabler i vindfang, panelovn på kjøkken og peis i stue
- 2.etasje: Varmekabler på bad

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

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 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 10 382

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene består av feiing, renovasjon og slamtømming.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 5 577

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 779 523

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 118 091

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 2015, bruksnummer 13 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:

3105/2015/13:

18.11.1981 - Dokumentnr: 310201 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder garasje

(se vedlagt dokument i salgsoppgaven for bebyggelse og ansvar nært vei.)

Kontakt megler for eventuelt mer informasjon.

03.09.2025 - Dokumentnr: 1039277 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

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

23.03.1962 - Dokumentnr: 301050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:2015 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1738650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2015 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 634288 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2015 Bnr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Det foreligger byggetegninger for tilbygg som ikke er blitt gjennomført tillatelsen er trukket og det må søkes på nytt om man skulle ønske å bygge ut. De godkjente tegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ingen garanti for at disse tegningene vil bli godkjent på nytt.

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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Boligen har privat brønnvann med pumpe. Vannet filtreres via kullfilter som skiftes hver 2-3 mnd.

Avløpet går i Biovac renseanlegg og det gjennomføre slamtømming via kommunen hvor kostnaden går i de kommunale avgiftene. Det må påregnes vedlikehold og kostnader for drift av både vann og avløpsanlegget.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattest av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 Sarpsborg

Formålsområde: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende

Faresone: 320) Flomfare

Sikringssone: (110) Nedslagsfelt drikkevann

Støysone: (220) Gul sone iht. T-1442 og (210) Rød sone iht. T-1442

Eiendommen ligger i et område med stor mulighet for marin leire. Løsmassetypen er hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (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))

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (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 88 850

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 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
14 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 119 419

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.09.2025













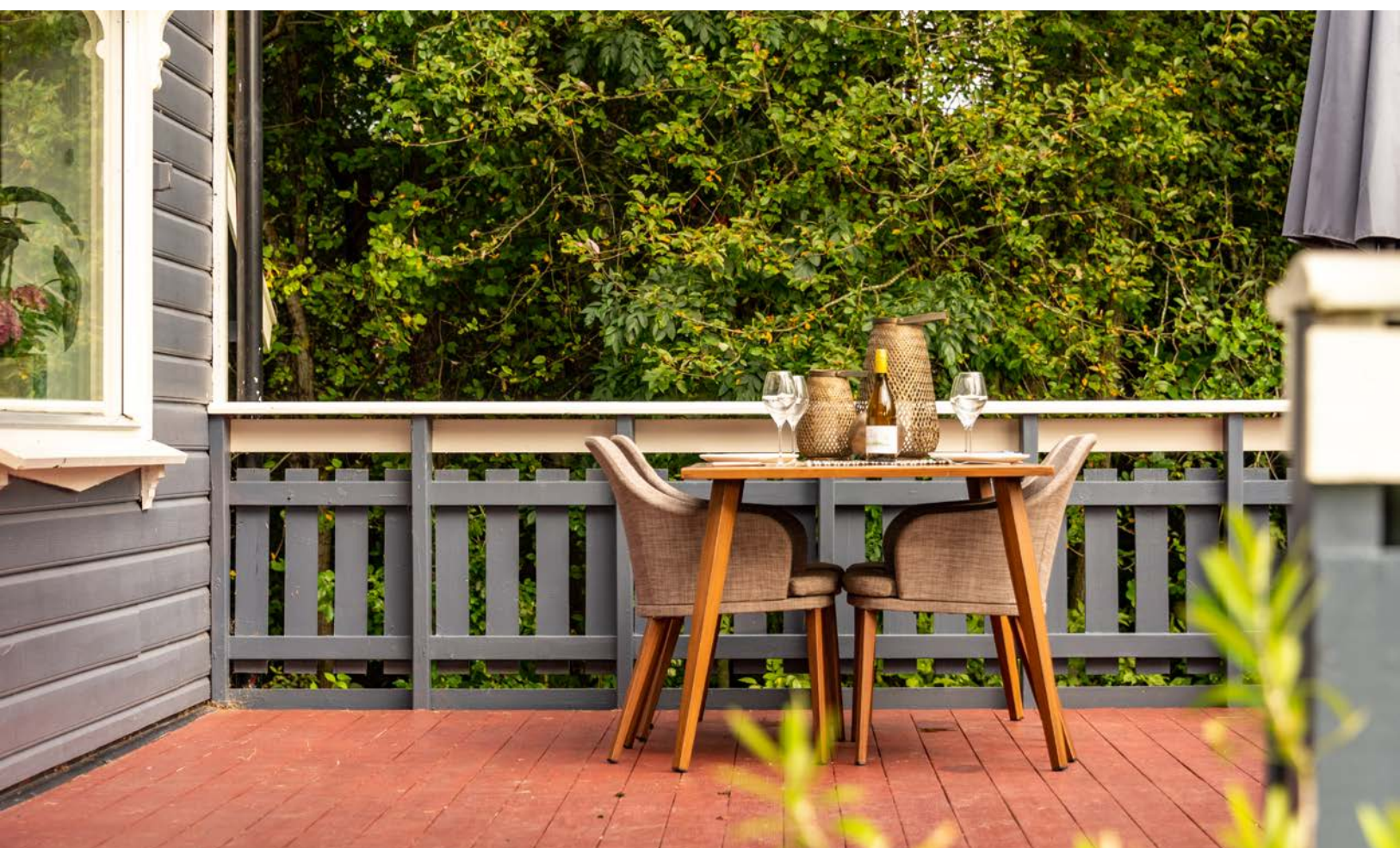








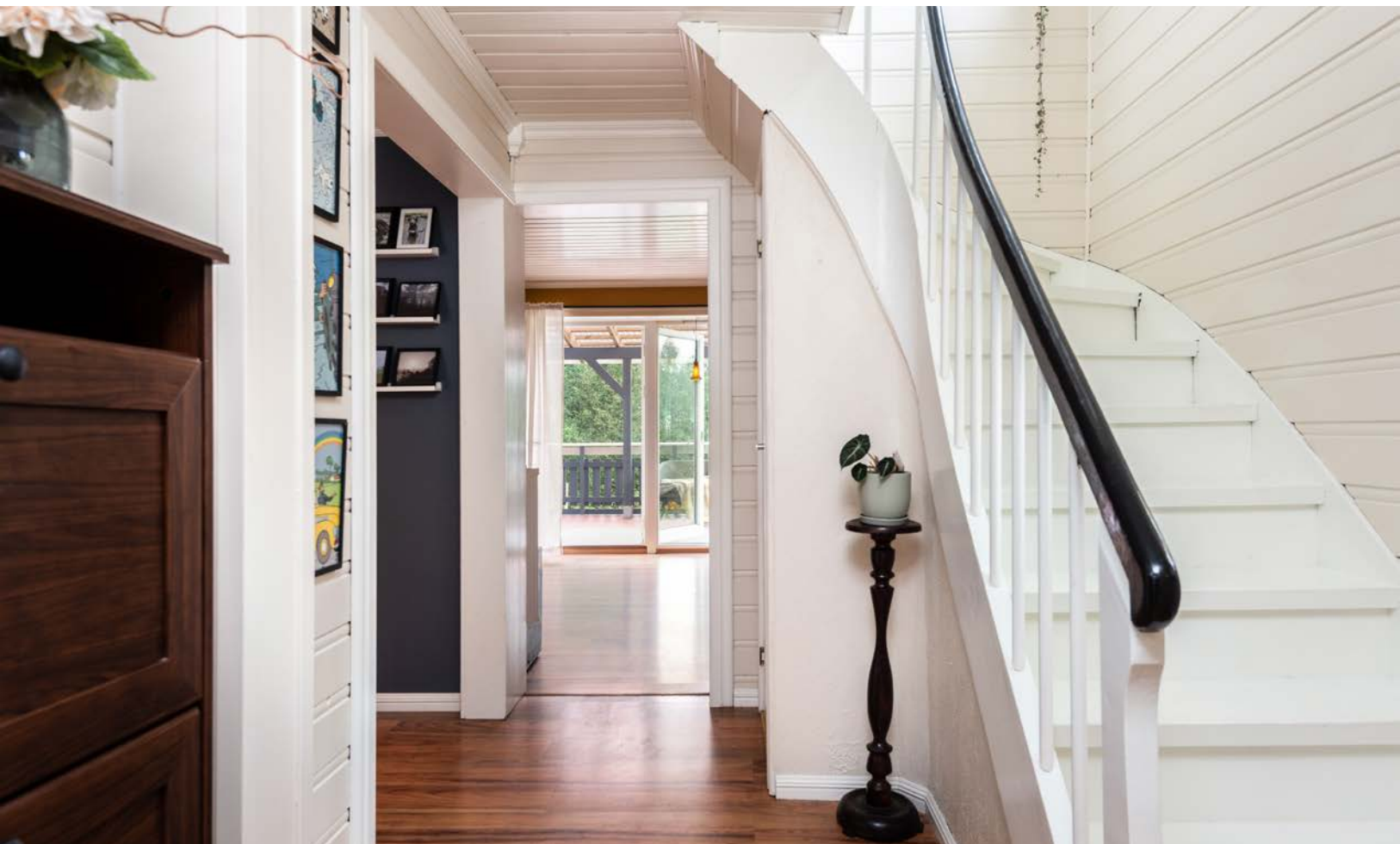






































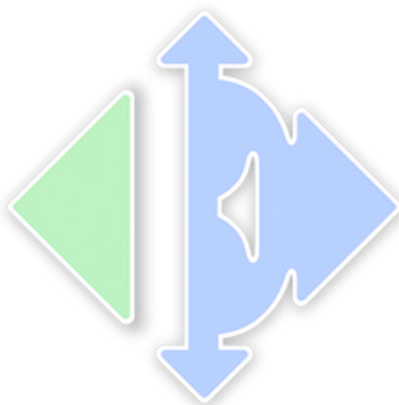






Vedlegg

Enebolig
Svinndalveien 236
1708 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 15/09/2025

Navestadveien 16
Borgenhaugen 1738
92825503
marcus@bolavi.no

Bolavi
TAKST OG EIENDOM



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:2015, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Marit Båtvik & Eivind Øverli Holm
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	5 535 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.09.202
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:	Marit Båtvik
Tilstede under befaringen:	Marit Båtvik
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er skrående fra vest mot øst. Det er gruset gårdsplass mot bolig og garasje, store gressarealer, diverse beplantninger og naturtomt. Kort vei til Mingevannet, Kjerringåsen og lysløypa i Trøsken.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, men ukjent alder. Takvann ledet i eget avløpssystem bort fra grunnmur.

Yttervegger er i hovedsak oppført i vibroblokker som er påforet og kledd med malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventil i toppen og det registreres datostempling fra 1988, 1993 og 2003. Vinduer i kjeller fra antatt byggeår. Malt ytterdør med ukjent alder.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via veggventiler i gavlvegger.

Boligen har platting ved inngangsparti på 10kvm, terrasse med noe takoverbygg mot sør-øst på 30kvm, oppført på pilarer av tre som er fundamentert mot grunn. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt formalt, deler av terrassen har også flislagt gulv. Terrassen har også tretrapp ned til stor markplatting på 55kvm, ukjent fundamentering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig med halvannen etasje fra 1960-tallet. Boligen fremstår påkostet/oppgradert siden opprinnelig byggeår og har normal standard. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid og det må kunne forventes utskiftninger/vedlikehold i tiden fremover.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Kjeller: Ingen varmekilde
- 1.etasje: Varmekabler i vindfang, panelovn på kjøkken og peis i stue
- 2.etasje: Varmekabler på bad

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: Malt trepanel og slett malt
Tak: Malt trepanel
Gulv: Fliser i vindfang og laminat

2.ETG

Vegger: Malt trepanel og fliser på bad
Tak: Malt trepanel
Gulv: Laminat og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 15-25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etasje viser høydeforskjell på opptil 10-20mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

- Dels svullete skjøter på laminatgulv i gang i 2.etasje
- Sprekker i fuger og dels hulrom under fliser i gang i 1.etasje

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder og skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:

- Vaskerom i kjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger og gulv er av betong og MDF plater. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende påkostninger:

- Skiftet brønnpumpe i 2020 Skiftet noen deler/styreplate i biovacen 2025. Det ble anbefalt å installere overspenningsvern og sette biovacen på egen kurs, samt bygge om til ventilasjon gjennom tak og ikke rør ved anlegget for bedre ventilasjon. Utført av Biovac og Østfold brønnboring
- Byttet takspotter og dimmebryter, utført av Skiptvet elektro
- I 2020 ble det en lekkasje i røret til kjellervasken fra varmtvannstanken, som vi tettet selv med en flexislange. Vi har også fjernet et avløpsrør i 2 etasje, der det har vært opplegg for vaskemaskin, pga lukt. (Vi har kun brukt vaskemaskin i kjelleren) Byttet ut det røret med et helt rett rør, altså uten avløp

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
1.etasje	60			95	60	
2.etasje	44				44	
Kjeller	60				10	50
SUM BYGNING	164			95	114	50
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		25				25
SUM BYGNING		25				25
SUM BRA	25					

BRA-i:

1.etasje:

-Vindfang, gang, kjøkken og stue

2.etasje:

-Løftstue, to soverom og bad

Kjeller:

-To store kjellerrom, vaskekjeller og gang

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Ingen

Annet:
-Garasje

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i kjelleren er 1,98 - 2,04 meter
- Takhøyden i 1.etasje er 2,26 - 2,28 meter
- Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak. Fra 0,91 - 2,35 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger
- I 2. etasje med skråtak regnes arealet som måleverdig fra 1,90 meters takhøyde, med tillegg av 0,60 meter horisontalt inn fra dette punktet. Som følge av dette er deler av 2. etasje ikke medtatt i arealtabellen

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende enkelgarasje på 25 kvm (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:

- Delvis punktfundamentert på leca med gruset gulv. Yttervegger i bindingsverk av tre som er uisolert, utvendig kledd med malt trepanel. Saltak med sperrer i trek, utvendig tekket med takshingel

Innhold:

- Manuell vippeport og biloppstillingsplass til 1 bil

Påkostninger:

- Selger opplyser om at gammelt tak på garasje slapp inn noe fukt på sidene. Vi har reparert dette og lagt nytt tak (shingel) og vindskier, men noe av taket har fortsatt litt tegn til gammel råte i kantene, selv om det er tørt nå

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:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

15/09/2025

Bolavi
TAKST OG EIENDOM

Marcus Winther

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, men ukjent alder. Takvann ledet i eget avløpssystem bort fra grunnmur.

-I følge områdeanalyse ligger eiendommen 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. Mulighet for marin leire er svært stor men usammenhengende/tynt

Merknader:

-Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon

-Det registreres mindre vanninnsig/fuktpåkjenninger i grunnmur fra kjelleren. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er skrående fra vest mot øst. Det er gruset gårdsplass mot bolig og garasje, store gressarealer, diverse beplantninger og naturtomt.

Merknader:

-Terreng heller mot boligen fra vest, noe som øker risikoen for fuktbelastning og mulig vanninntrenging mot grunnmur og underliggende rom. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur

-TG-3 settes på bakgrunn av terreng som heller mot bolig. Estimert pris er vanskelig å anslå da tomtens form og plassering av huset vil gjøre bortledning av overvann/regnvann utfordrende å få til mot vest da boligen ligger nedenfor hovedvei som er nedkjørsel

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er 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 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 er i hovedsak oppført i vibroblokker som er påforet og kledd med malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindspærre er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Alder på trekledning er ukjent men anses å være i ok stand på befaringsdagen, videre normalt vedlikehold må kunne påregnes.

-Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep

Merknader:

-Omrammingen rundt vinduer er montert tett mot trevannbrett, noe som gjør treverket mer utsatt for fukt og reduserer levetiden. Det er også benyttet vannbrett uten beslag, hvilket øker risikoen for vanninntrenging og ytterligere forkortet levetid på materiale (vurdert i pkt 3.1)

-Dels deformasjoner i trekledning på sørvegg, som er mer utsatt for sol og vil kunne gi tørkesprekker/deformasjoner over tid og kreve hyppigere vedlikehold. Normalt vedlikehold må forventes

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventil i toppen og det registreres datostempling fra 1988, 1993 og 2003. Vinduer i kjeller fra antatt byggeår. Malt ytterdør med ukjent alder.

-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:

-Det påvises råteskader i utvendig glasslister på vinduer i 2.etasje mot sør, vinduer er fra 1994 og er modne for utskifting

-Som tidligere nevnt pkt 2.1 er omrammingen rundt vinduer er montert tett mot trevannbrett, noe som gjør treverket mer utsatt for fukt og reduserer levetiden. Det er også benyttet vannbrett uten beslag, hvilket øker risikoen for vanninntrenging og ytterligere forkortet levetid på materiale

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder på eldre vinduer, utskiftninger må kunne forventes i nær tid

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

Merknader:

-Konstruksjonen fremstår stabil tross alder. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/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 loft og fra utside via bakkenivå. Eventuelle detaljer knyttet til beslag og gjennomføringer er ikke kontrollert da det ikke anses forsvarlig å undersøke fra taket
- Det opplyses fra tidligere salgsoppgave at tekkingen med tilhørende deler av beslag ble skiftet i 2005

Merknader:

- Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og reduserer motstandsdyktigheten på tekkingen
- Ved besiktelse fra loft registreres det noe misfarget undertak, dette kan komme av mangelfull ventilering/lufting eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom under
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via veggventiler i gavlvegger.

Merknader:

- Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
- Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

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.

Boligen har platting ved inngangsparti på 10kvm, terrasse med noe takoverbygg mot sør-øst på 30kvm, oppført på piler av tre som er fundamentert mot grunn. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt formalt, deler av terrassen har også flislagt gulv. Terrassen har også tretrapp ned til stor markplatting på 55kvm, ukjent fundamentering.

-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lavt iht gjeldende krav til høyde, men forskriftsmessig etter hva som gjaldt ved oppføring. Rekkverkshøyde skal vurderes etter hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet

Merknader:

- Dels riss og hulrom i fliser, reparasjoner og utskiftninger må påregnes
- Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned
- Markterasse nedenfor er trolig ikke behandlet etter oppføring og det må kunne forventes vedlikehold i nær tid. Fundamentering og tilstand på konstruksjon under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etasje

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, spor etter skadedyr.

Alder på badet er ukjent.

Fliser på vegger og malt trepanel i taket. Badet har frittstående servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusjnise med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak og 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:

-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, vurdert i pkt 10.1 (VVS)

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

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

Merknader:

- Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt. Fall rundt sluk er ikke 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, terskel er også flat og ligger tett mot gulv. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
- 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
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran som er brukt er ukjent, våtrommet er ikke dokumentert.

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.

- Hulltaking er ikke utført da det er åpen veggkonstruksjon bak dusj og toalett. Det ble utført fuktmåling med trepigger uten funn av forhøyede verdier
- Plasstsluk med funksjonell vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Alder og utførelse av våtrommet er ukjent. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etasje****TG 3** 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke 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.

Eldre heltre-kjøkken som er malt i senere tid, eksakt alder er ukjent,

Slettmalte vegger med fliser over benk, malt trepanel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, integrert stekeovn og 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, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Front/dør til stekeovn er ødelagt. Stekeovn må byttes. Kjøkkenet fremstår ellers funksjonelt, med normal slitasje iht alder og bruk. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

-TG-3 settes på bakgrunn av manglende dør til stekeovn. Dør til stekeovn hindrer varme fra å slippe ut og forårsake brann eller brannskader ved berøring, og beskytter de indre delene av ovnen. Estimert pris er for utskifting av stekeovn

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleren ligger under terreng med yttervegger av leca som er dels pusset. Naturlig ventilering via vinduer.

Merknader:

-Det registreres saltutslag og vanninntrengning i overgang gulv mot yttervegg. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.

-Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som gir økt risiko for muggsopp

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, med hensyn til byggeår er det ingen isolasjon eller fuktsperre mot grunn. Vaskekjeller har plastsluk på gulv og fast avløp fra vanninstallasjon mot gulv.

Merknader:

-Det er tegn til kapilær oppsug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Vaskekjeller har påforede vegger som er montert med god avstand fra grunnmur/yttervegg. Ved måling av konstruksjonen ble det ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes i slike oppbygninger.

Til info:

-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

-Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som kan gi økt risiko for muggdannelser

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Boligen er tilknyttet privat anlegg av type Biovac og driftes av Agro og Miljø AS, det opplyses om at anlegget ble montert i 2014 og siste service utført 16.06.2025.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekransen i kjelleren

-Nyere del av anlegg mot bad er synlig fra tilstøtende rom (kneloft), samt avløpslufting er avsluttet med durgoventil

Merknader:

-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på kott bak bad. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuums i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk i nærhet.

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

Merknader:

-Halvparten av forventet bruks til nærmer seg. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som kan gi økt risiko for muggdannelser. Dette er vurdert i pkt 9 (rom under terreng)

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 2002

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1963

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellerrom. Anlegget er delvis skjult og utenpåliggende og det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt samsvarserklæring for:

-Byttet ut 8 stk 12V downlights samt dimmer. Byttes til LED. PLS 90 og kasser var benyttet fra tidligere, men kabler mellom DL virket ikke til å ligge i rør. De kunne ikke beveges. Ledningsnett ble benyttet som det var ettersom dette virket til å være i god stand utover dette. Utført av Skiptvet Elektro AS, datert 25.09.2025

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:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.november 2002

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer 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 før 1999 og det er utført arbeider på anlegget i senere tid

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger for boligen eller garasje, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt ved opprinnelig byggeår
-Innvendige trapper utformet etter eldre prinsipper, det er ikke tilstrekkelig med håndrekke på begge sider av trappeløp
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen

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:

-Siste tilsyn på ildsteder utført 08.09.2021 og siste feiing utført 27.06.2023. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

ANNET:

-I følge områdeanalyse ligger eiendommen 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. Mulighet for marin leire er svært stor men usammenhengende/tynt

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplister flere steder. Manglende topplister kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplister for å sikre korrekt funksjon
	-Det registreres mindre vanninnsig/fuktpåkjenninger i grunnmur fra kjelleren. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drensavvik kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	-Konstruksjonen fremstår stabil tross alder. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	-Det registreres elde- og værslitasje på tekingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og reduserer motstandsdyktigheten på tekingen
	-Ved besiktelse fra loft registreres det noe misfarget undertak, dette kan komme av mangelfull ventilering/lufting eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom under
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
	-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
	-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned
	-Markterrasse nedenfor er trolig ikke behandlet etter oppføring og det må kunne forventes vedlikehold i nær tid
7.1.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	-Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt. Fall rundt sluk er ikke 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, terskel er også flat og ligger tett mot gulv. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
	-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
	-Misfarget mykfuger i dusj som antyder å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
7.1.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjikt og sluk
	-Alder og utførelse av våtrommet er ukjent. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	-Det registreres saltutslag og vanninntrengning i overgang gulv mot yttervegg. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
	-Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som gir økt risiko for muggsopp
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det er tegn til kapillæropsug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
	-Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som kan gi økt risiko for muggdannelser
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på kott bak bad. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3	Terrengforhold
	-Terreng heller mot boligen fra vest, noe som øker risikoen for fuktbelastning og mulig vanninntrenging mot grunnmur og underliggende rom. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur
	-TG-3 settes på bakgrunn av terreng som heller mot bolig. Estimert pris er vanskelig å anslå da tomtens form og plassering av huset vil gjøre bortledning av overvann/regnvann utfordrende å få til mot vest da boligen ligger nedenfor hovedvei som er nedkjørsel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det påvises råteskader i utvendig glasslister på vinduer i 2.etasje mot sør, vinduer er fra 1994 og er modne for utskiftning
	-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder på eldre vinduer, utskiftninger må kunne forventes i nær tid
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	-Front/dør til stekeovn er ødelagt. Stekeovn må byttes. Kjøkkenet fremstår ellers funksjonelt, med normal slitasje iht alder og bruk. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
	-TG-3 settes på bakgrunn av manglende dør til stekeovn. Dør til stekeovn hindrer varme fra å slippe ut og forårsake brann eller brannskader ved berøring, og beskytter de indre delene av ovnen. Estimert pris er for utskifting av stekeovn
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Øverli Holm	Marit Båtvik
Gateadresse	
Svinndalveien 236	
Poststed	Postnr
SARPSBORG	1708
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	dnb
Polise/avtalnr.	21330994

Document reference: 1109250067

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

Beskrivelse

Noen svarte flekker/misfarging på silikonfugene i dusjen og rundt vasken.

Initialer selger: EØH, MB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet takspotter og dimmebryter.

Arbeid utført av

Skiptvet elektro

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet brønnpumpe i 2020 Skiftet noen deler/styreplate i biovacen 2025. Det ble anbefalt å installere overspenningsvern og sette biovacen på egen kurs, samt bygge om til ventilasjon gjennom tak og ikke rør ved anlegget for bedre ventilasjon.

Arbeid utført av

Biovac og Østfold brønnboring

Filer

[Materialister vedr. brønn Svinndalv. 236.pdf](#)

[Sjekkliste - Bytte fra Pls til SBR Controller.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt ved vestre vegg i kjelleren, blir noe mer ved mye nedbør. Kan også bli litt vann på gulvet. Har ikke vært noe stort problem så lenge man avleder overvann rundt huset.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt tak på garasje slapp inn noe fukt på sidene. Vi har reparert dette og lagt nytt tak (shingel) og vindskier, men noe av taket har fortsatt litt tegn til gammel råte i kantene, selv om det er tørt nå. Noe av bakken har rast ut under terrassen i forbindelse med et kraftig styrtregn. Merkes ved at terrassen gynger litt om man står helt ytterst på den ene kanten, og den er litt skjev i dette hjørnet. Er også en sprekk i lecamuren som holder terrassen oppe. Et lite hull i taket over den overbygde verandaen. Og noen av flisene i verandaen har sprekt. Vinduene i 2 etasje begynner å bli gamle noen av dem har råteskader og dårlig fungerende tetningslist.

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

Beskrivelse

Liten sprekk i bakplaten på peisinnstassen og litt dårlig fungerende pakning i peisdøren.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jfr. forrige eiers egenerklæring har det vært mus på loftet, men dette har blitt utbedret med finmasket netting under panel. Vi har opplevd litt mus på loftet noen vintre, men aldri inne i rommene vi bruker. Det er en del gammel avføring fra mus på loftet.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet takspotter og dimmebrytere på kjøkken og bad.
Arbeid utført av	Skipvet elektro

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Beskrivelse

I 2020 ble det en lekkasje i røret til kjellervasken fra varmtvannstanken, som vi tettet selv med en flexislange. Vi har også fjernet et avløpsrør i 2 etasje, der det har vært opplegg for vaskemaskin, pga lukt. (Vi har kun brukt vaskemaskin i kjelleren) Byttet ut det røret med et helt rett rør, altså uten avløp.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet taktekke på garasjen.

- 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

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.

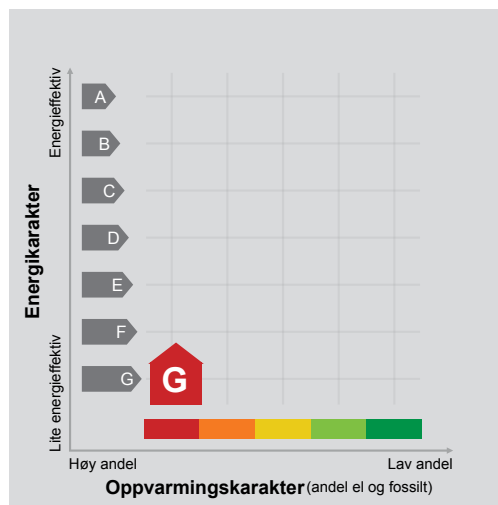
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250067

ENERGIATTEST



Adresse	Svinndalveien 236
Postnummer	1708
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2015
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12173628
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162381
Dato	31.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Isolere varmtvannsrør

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 157
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Nabolagsprofil

Svinndalveien 236

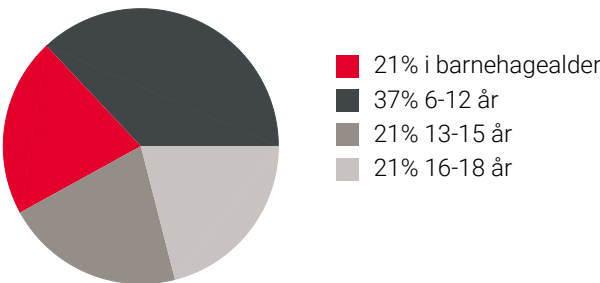
Offentlig transport

🚍 Stang Linje 640	13 min 🚶 1.2 km
🚆 Sarpsborg stasjon Linje RE20	14 min 🚶 13.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 29 min 🚶

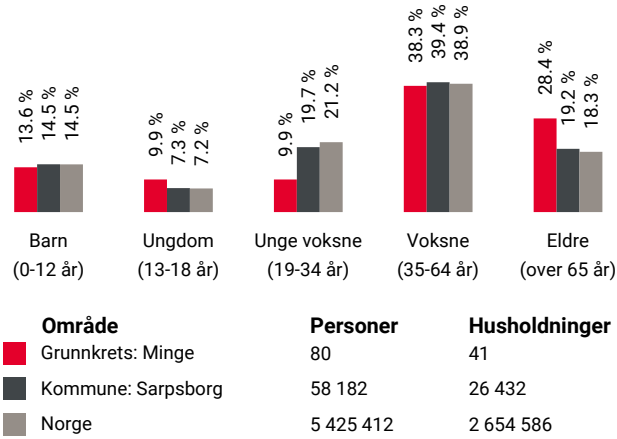
Skoler

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	11 min 🚶 11.6 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	11 min 🚶 11.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-1... 268 elever, 15 klasser	12 min 🚶 12.1 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	12 min 🚶 11.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	13 min 🚶 13.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 🚶 13.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	14 min 🚶 16 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

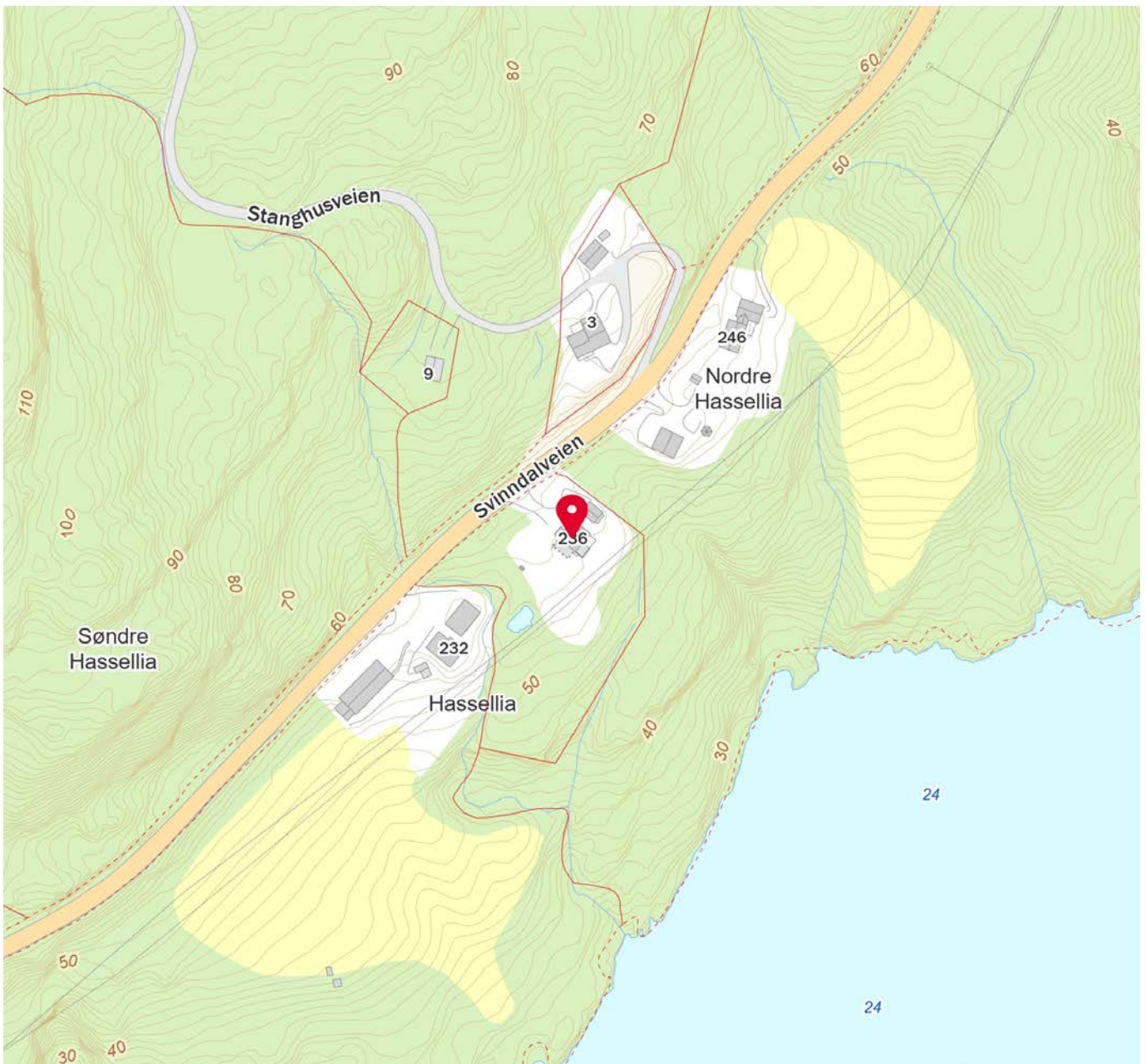
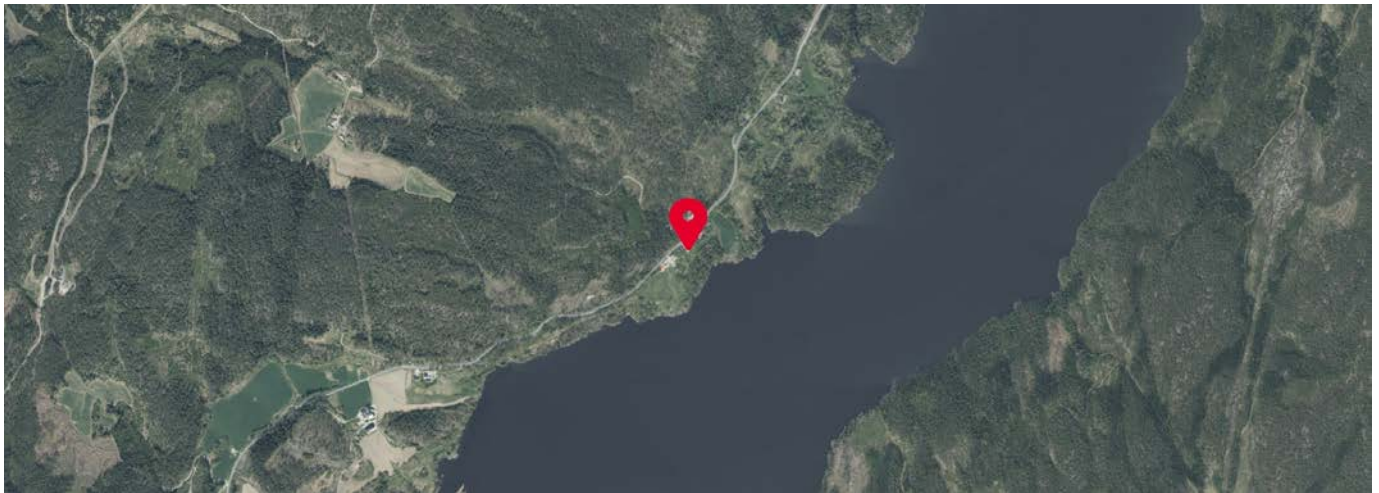
Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	9 min 🚶 10.8 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 🚶 12.1 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min 🚶 12.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Grålum	10 min 🚶
Kiwi Grålum	10 min 🚶
PostNord	11 min 🚶

Sport

⚽ Agnalt skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 4.6 km
⚽ Fotballbane electrolux Fotball	8 min 🚶 10.2 km
🏊 Actic Sarpsborg	10 min 🚶
🏊 Family Sports Club Sarpsborg Quality	11 min 🚶



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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	HASLE	Beregnet areal	5535.1
Etablert dato	23.03.1962	Historisk oppgitt areal	4800
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- ☒ 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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2015/13
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2015/13
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	23.03.1962			2015/7 (-4800), 2015/13 (4800)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6582934.26	619101.21	0	Ja	5535.1	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BÅTVIK MARIT F170386*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SVINNDALVEIEN 236 1708 1708 SARPSBORG	Bosatt (B)
HOLM EIVIND ØVERLI F250186*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SVINNDALVEIEN 236 1708 1708 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svinndalveien 236

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1708 SARPSBORG	Kirkesogn	02020402 Holleby
Grunnkrets	2505 Minge	Tettsted	
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12173628		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1963
2	12173628	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	07.02.2017

3	13691533		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1980
4	300607197		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	24.03.2025

1: Bygning 12173628: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1963	13.11.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svinndalveien 236	H0101	2015/13	158	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
K01	0	57	0	57	0	0	0

2: Bygningsendring 12173628-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 07.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	66
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	72
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	72
Avløp		Bebygd areal	66
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.02.2017	13.02.2017
Igangsettingstillatelse	07.02.2017	13.02.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svinndalveien 236	H0101	2015/13	66	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	45	0	45
H01	0	23	0	23	27	0	27

3: Bygning 13691533: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1980	20.12.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Svinndalveien 236	-	2015/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

4: Bygning 300607197: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 24.03.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	49
Vannforsyning		BTA Totalt	49
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.02.2017	13.02.2017
Igangsettingstillatelse	07.02.2017	13.02.2017
Bygging avlyst	24.03.2025	24.03.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2015/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	49	49



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2015	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinndalveien 236, 1708 SARPSBORG								

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
Eiendomsskatt	5 577,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Slam	6 200,00 kr
Sum	15 959,00 kr

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 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1549400 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 578,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr
Tilsynsgebyr slam <50 PE	0%	1 stk	480.00	1/1	0 %	480,00 kr
Årsgebyr slamanlegg tømmes årlig (opptil 10 m3)	15%	1 stk	5704.00	1/1	0 %	5 704,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	15 965,00 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 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: 02.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2015	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	580894034	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	12173628	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Svinndalveien 236, 1708 SARPSBORG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 580894034.			

BruksenhetId	26798201	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	12173628	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Svinndalveien 236, 1708 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul S 80

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.09.2021	Tilsyn	27.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26798201

BruksenhetId	580894031	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300607197	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 580894031.

BruksenhetId	26850428	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	13691533	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Svinndalveien 236, 1708 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26850428.

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: 02.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2015	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinndalveien 236, 1708 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Eiendom	3105 2015/13		
Utskriftsdato	02.09.2025	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.

2 Berørte datasett

❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

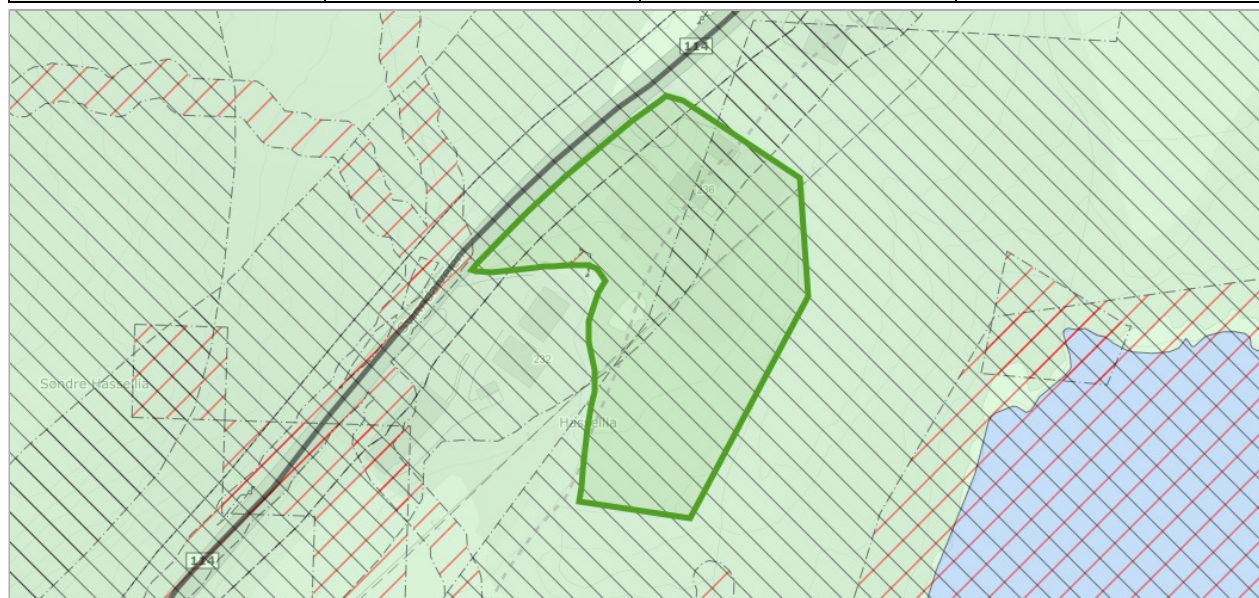
17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 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
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAC
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - LNFR	LNFR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Sjø og vassdrag	Sjø og vassdrag
KpFaresone	Rastfare
KpSikringsSone	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
KpStøysone	Rad sone iht. T-1442
KpFareGrense	Faresone grense
KpSikringGrense	Sikringsonegrense
KpStøyGrense	Støysonegrense
KpJundekLine	Forbudsgrænse vassdrag
KpInfrastrukturLine	Kraftledning
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpSamfundsetLine	Hovedveg - Nåværende

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	2

Sikringsone

Sikring	Hensynsonenavn
(110) Nedslagsfelt drikkevann	H110_03

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

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, men usammenhengende/tynt
- ☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2015	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinndalveien 236, 1708 SARPSBORG								

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	2 008 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_Veg	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
Delarealer	Delareal	5 535 m ²	
	Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende	
	Områdenavn	B	
Delarealer	Delareal	14 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	

Delareal	522 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	3 549 m ²
KPHensynsonenavn	H110_03
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann



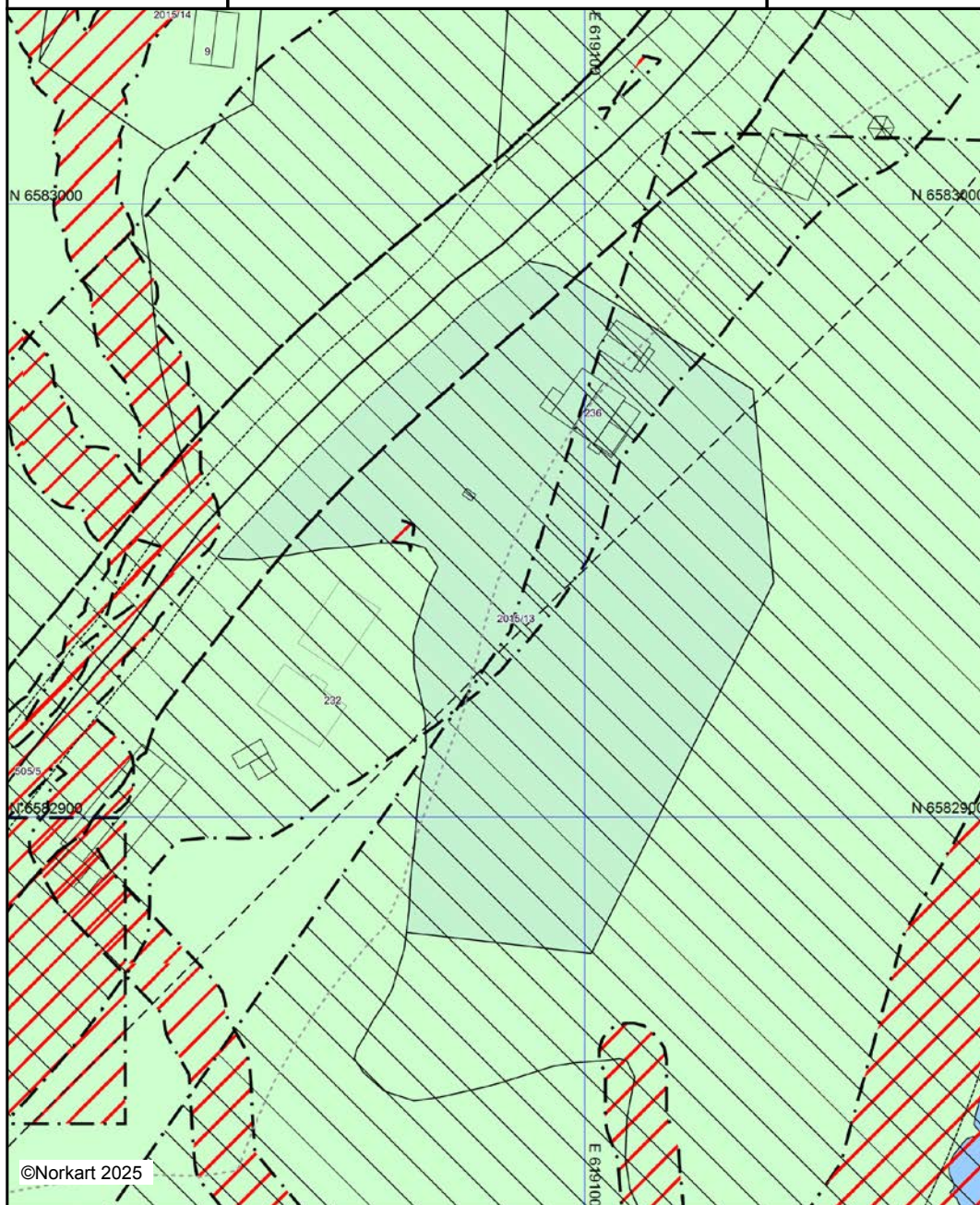
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2015/13
Adresse: Svinndalveien 236
Utskriftsdato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

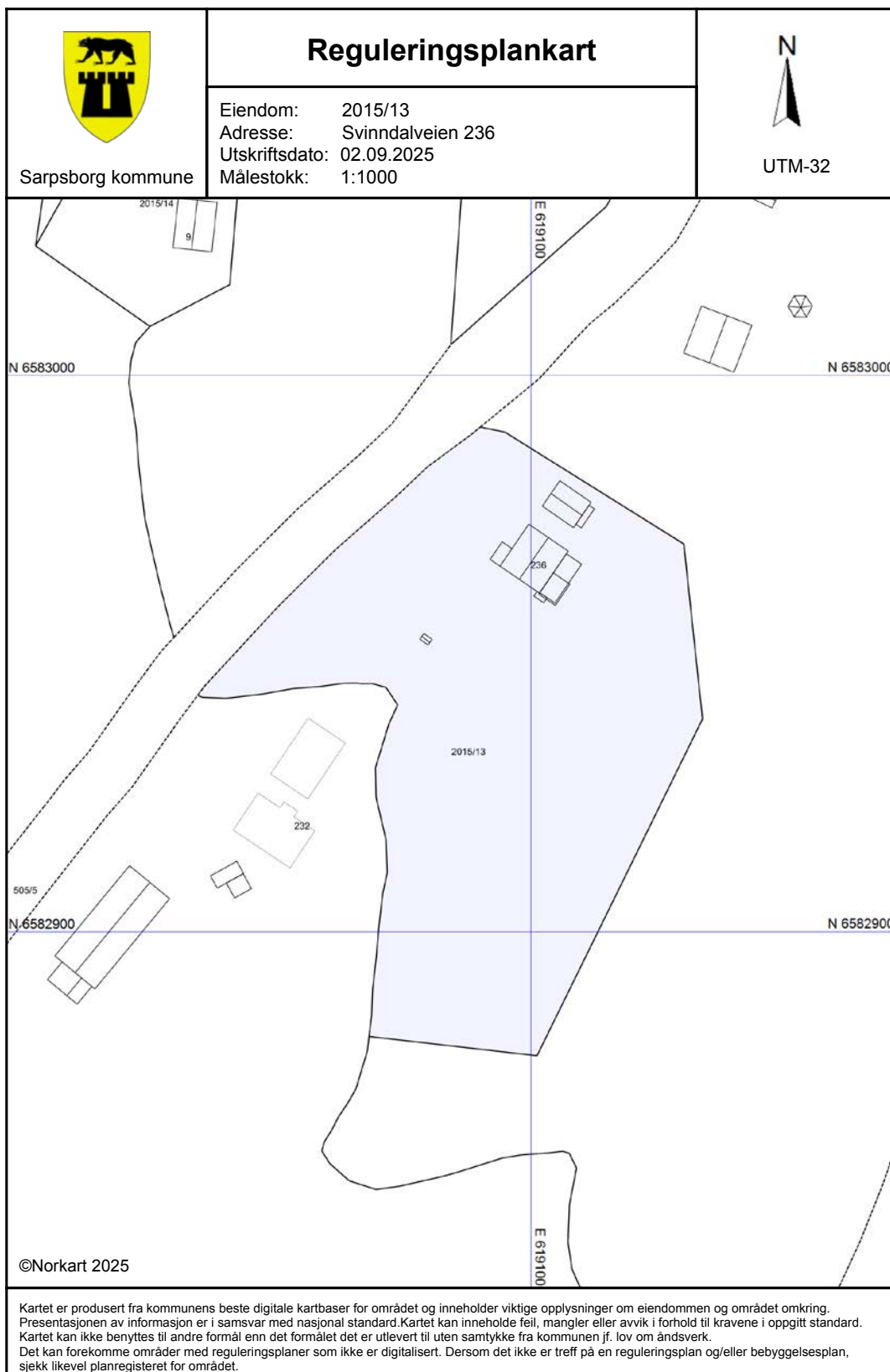
Tegnforklaring

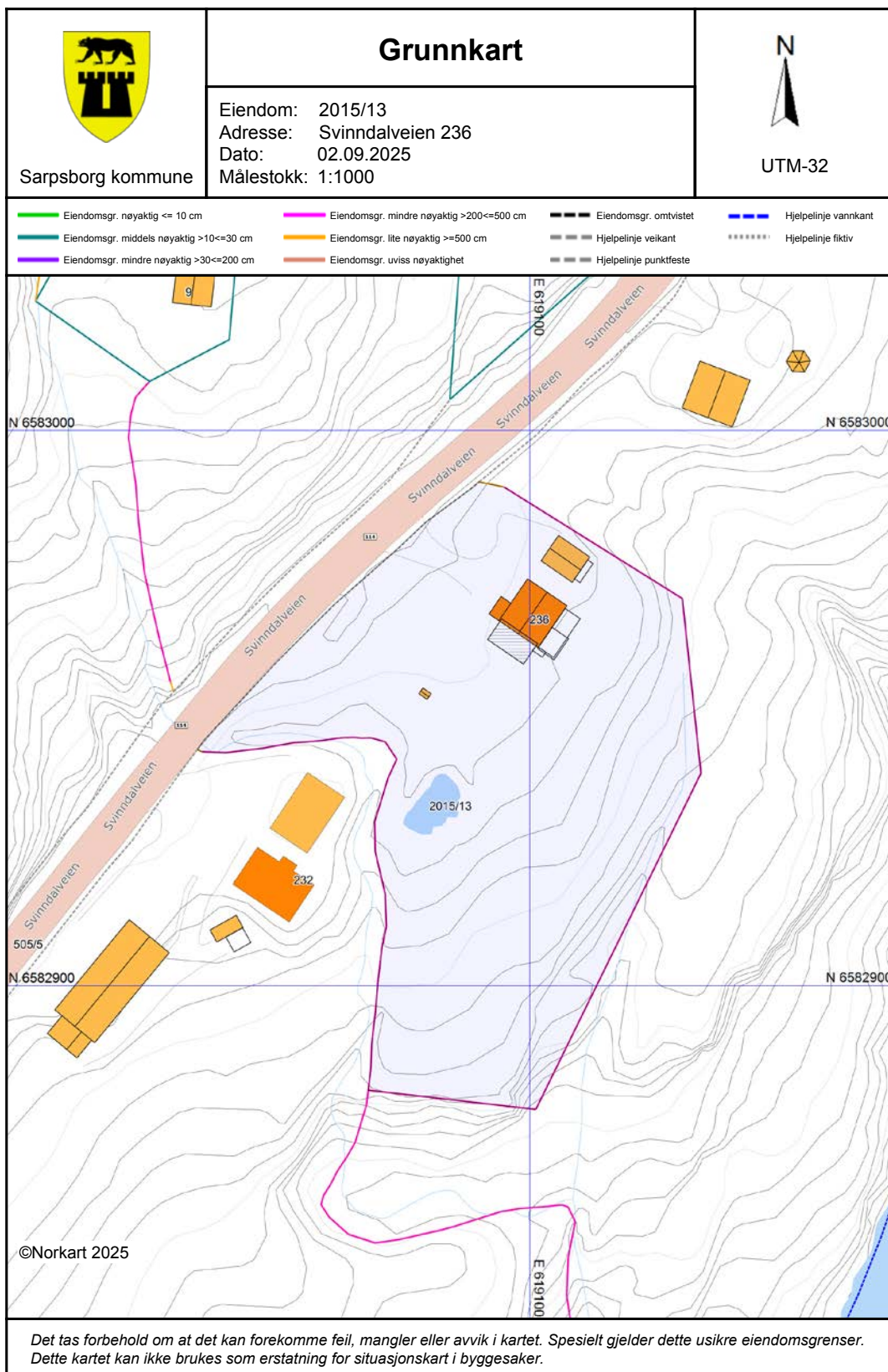
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Drikkevannr - næværende
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende





NB

DAGBOKFØRT
18. NOV 81 10201
VEGSJEFEN I ØSTFOLD
SØRENSKRIVEREN I
TUNE
06517 09.11.81
ARKIV Nr. 771/775.24

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I ØSTFOLD
J.nr. 5775/81 Ark. nr. 771/775.24
Saksbeh.: J. Flønes

**Vilkår for dispensasjon etter veglovens § 30, jfr. § 29,
vedrørende byggverk, opplag eller annen større innretning
innenfor byggegrensene.**

Undertegnede Asbjørn Julius Stang
adresse Mingeruta, 1700 SARPSBORG
ved bygningsrådet i Tune kommune som i egenskap av
eiendommen Hasle gnr. 15 bnr. 13
i Tune kommune

har søkt dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenseavstand, vedtar for seg og senere eiere og brukere følgende vilkår som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen:

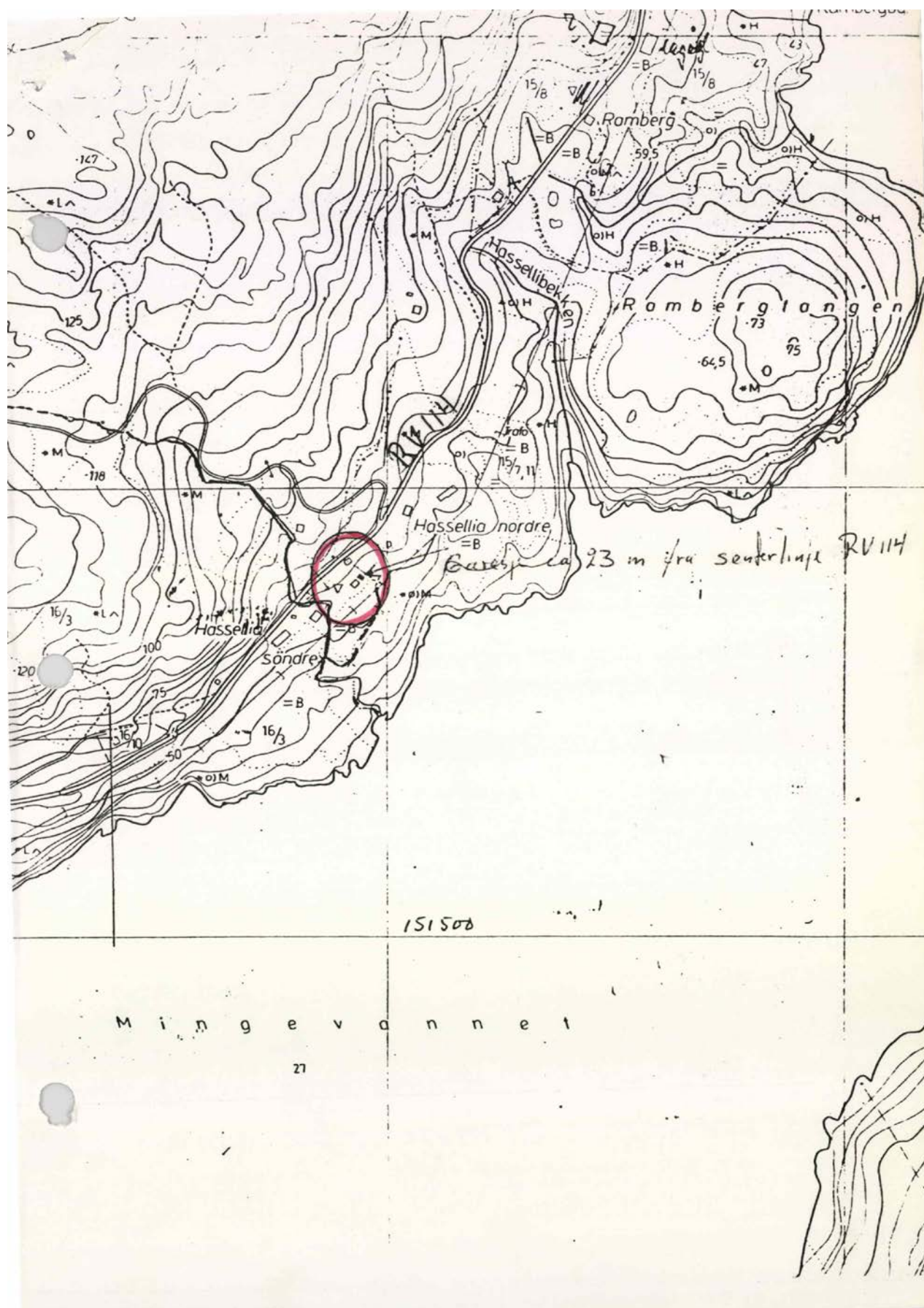
1. Eier og/eller bruker fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, og som er en følge av at byggverket ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom byggverk og vegens eiendomsområde skal til en hver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Byggverket må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom vegen er bragt i orden, jfr. veglovens § 32 og «Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg» fastsatt av Vegdirektoratet den 16. juli 1964.
4. Dispensasjonen gjelder kun garasje som er tillatt oppført inntil 23,0 meter fra midtlinje av riksveg/fylkesveg 114 km. 8,33 Hp 01
5. Byggverket må ikke tas i bruk til annet formål enn garasje som må oppføres i samsvar med fremlagt plan/skisse/tegning kart utarbeidet av nr. dato i M-1: 5000 og gitte opplysninger og bygningsrådets vedtak, sak
6. Det vedtas forpliktelse til å rette seg etter de påbud som vegvesenet av hensyn til trafikkavviklingen måtte finne det nødvendig å gi for området mellom garasjen og vegen.
7. Særlige vilkår:
.....
.....

..... den 19

Asbjørn Stang
Søkerens underskrift

.....
Hjemmelshaverens underskrift

771/775.24



STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I Østfold.....FYLKE

Saksbeh.: J. Flønes

Jnr.: 5775/81

Ark.: 771/775.24

JF/AE

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Asbjørn Julius Stang v/Tune bygningsråd, 1713 GRÅLUM

Etter Deres søknad av 5. oktober 1981..... finner en å kunne gi Dem tillatelse til

å oppføre garasje

på eiendommen Hasle.....g. nr. 15.....br. nr. 13

i Tune..... kommune i en minste avstand av 23,0..... m fra midtlinjen av

riks-..... 114..... veg..... hvor byggegrensen går i en avstand av

30,0..... m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets beslutning av

....., Fylkesutvalgets vedtak av

Byggverket skal nyttes til garasje

~~Det må søkes særskilt om tillatelse til å legge avkjørsel til veg.~~

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

Kr. 50,-..... til dekning av tinglysningsgebyr bes innbetalt til postgirokonto nr. 5040100
og bes merket "dispensasjon".

~~Postgiroblankett følger vedlagt.~~

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Moss.....den 21. oktober 1981

Etter fullmakt

Arne Hunskaar

Blankett nr. 178.

VEND!

e.s. trykk

Oversendes vegsjefen i

under henvisning til omstående samt til vedlagte undertegnede erklæring. Kr.....
til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.
.....den.....

Søker
Nelly D. Jacobsen

Efter Gått skrift av 2. oktober 1981

Oversendes.....
idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i.....
.....den.....

Saksbeh.: Nelly D. Jacobsen
Jnr.: 6517/81
Ark.: 771./775.24
NDJ/-
Oversendes sorenskriveren i Tune, 1700 SARPSBORG

Vedlagte erklæring bes tinglyst som hefte på søkerens eiendom.

Kr. 50,- til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

for Vegsjefen i Østfold

Moss den 16. november 1981
Nelly D. Jacobsen
Nelly D. Jacobsen

Oversendes oppsynsmann.....
som bes pÅse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

Vegsjefen i.....
.....den.....

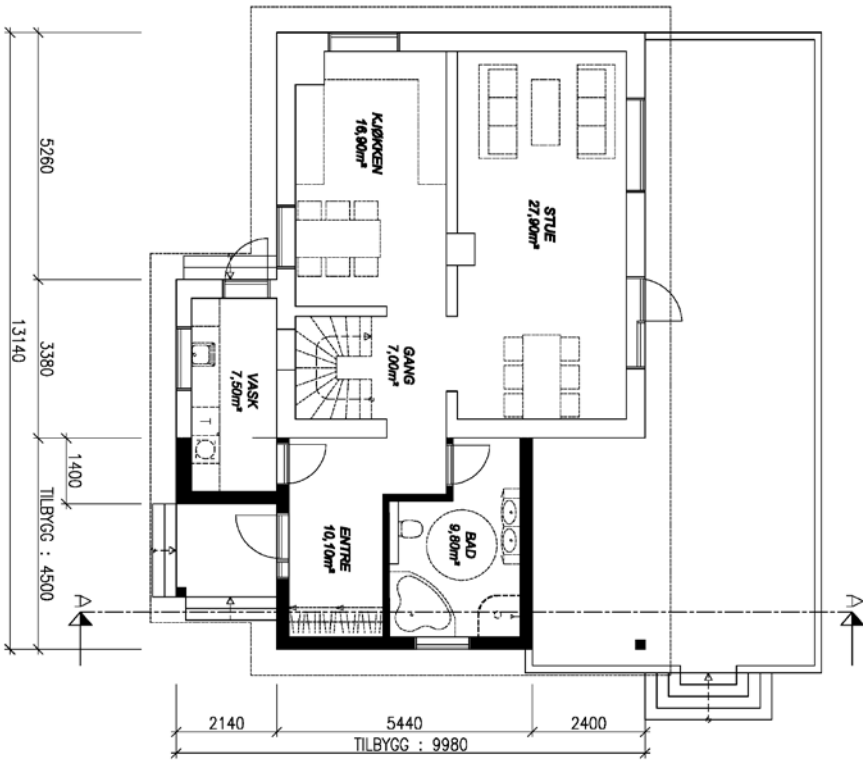


Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

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





PLAN 1.ETG

BYA AREALER

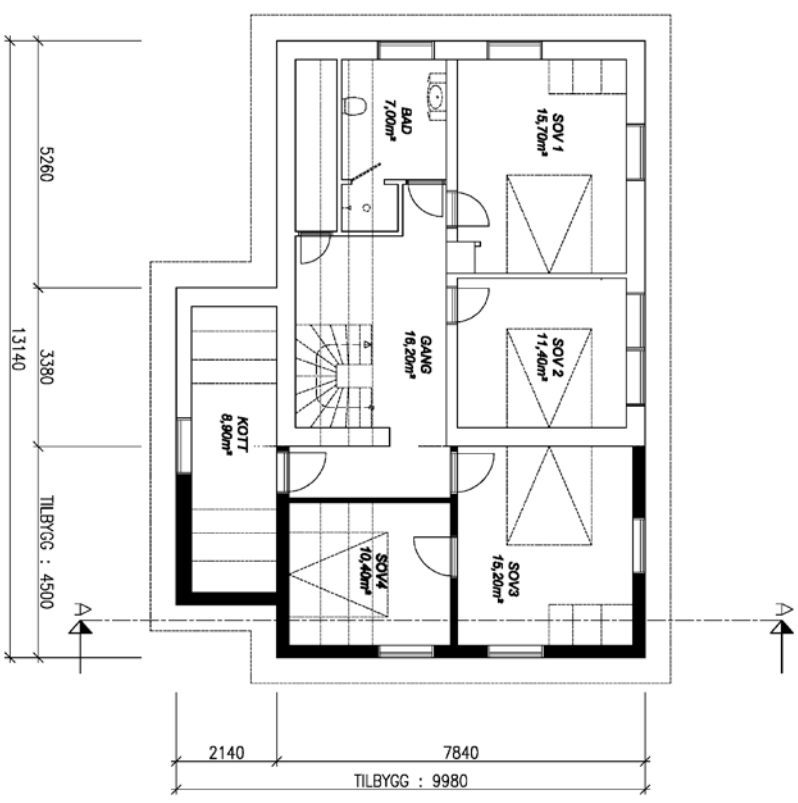
TOMTEAREAL:

- BYA Utnus: 29,00 m²
 - BYA Bodg: 120,00 m²
 - BYA TILBYGG: 44,00 m²
 - BYA Nybygg garage: 49,30 m²
 - BYA Totalt: 242,30 m²
- UTNYTTELSE:
(BYA/TOMT)*100=UTNYTTELSE %
(242,30/6636,0)*100 = 4,4%

BRA AREALER:

EKSISTERENDE

- BRA 1. etg: 60,90 m²
- BRA 2. etg: 46,80 m²
- BRA Nygler: 49,00 m²
- BRA Eksisterende: 156,70 m²
- TILBYGG
BRA 1. etg: 23,20 m²
- BRA 2. etg: 42,80 m²
- BRA TILBYGG: 66,00 m²
- BRA Totalt: 222,70 m²



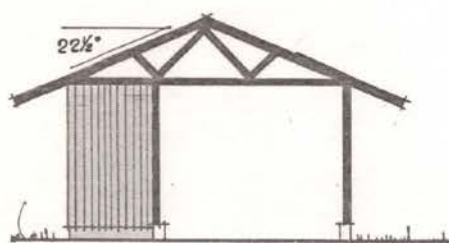
PLAN 2.ETG

EKSISTERENDE VEGGER:
NYE VEGGER:

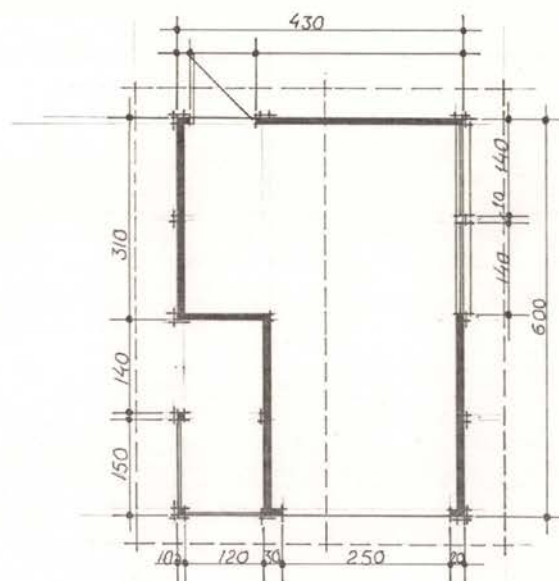
REV	DATE	REV/OMFATTER	REV/AV	KOMR.
A	21.01.17	BRA AREALER LAGT INN	NRV	NRV

BTGPERIODE

PROSJEKT				SVINNDALVEIEN 236			
FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.	TEGNET AV	KONTROLL	PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.
1:100	02.09.16	NRV	NRV	NRV	NRV	1268	A 001
Tegner:				A			



SNITT



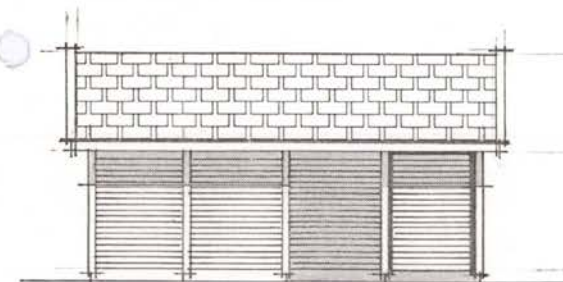
PLAN



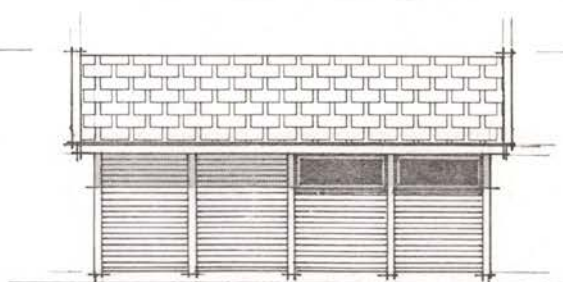
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

Ja 22. 1. 82
Byggnings- og reguleringsjefen i Tunge
B. Westberg

GARSJETYPE UTARBEIDET AV
BYGNINGSSJEFENS KONTOR I TUNGE 1975

BYGGHERRE: *Asbjørn Julius Høns*
BYGGADRESSE: *Hasle Skingervita*

MÅLESTOKK
1 : 100

RETTET

TEGN. NR.

5

VEGSJEFEN I Østfold FYLKE

Saksbeh.: J. Flønes

Jnr.: 5775/81

Ark.: 771/775.24

JF/AE

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Asbjørn Julius Stang v/Tune bygningsråd, 1713 GRÅLUM

5. oktober 1981

Etter Deres søknad av..... finner en å kunne gi Dem tillatelse til

å oppføre garasje

på eiendommen Hasle g. nr. 15 br. nr. 13

i Tune kommune i en minste avstand av 23,0 m fra midtlinjen av

riks- 114 veg. hvor byggegrensen går i en avstand av

30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets beslutning av

....., Fylkesutvalgets vedtak av

Byggverket skal nyttes til garasje

Det må søkes særskilt om tillatelse til å legge avkjørsel til veg.

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

Kr. 50,- til dekning av tinglysningsgebyr bes innbetalt til postgirokonto nr. 5040100 og bes merket "dispensasjon".

Postgiroblankett følger vedlagt.

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Moss

den 21. oktober 1981

Etter fullmakt

Arne Hunskaar

Tingsforretning
 Nr. 178
 Dato 18. 11. 81
 Ark. 771./775.24
 Jnr. 6828/81
 Saksbeh. Nelly D. Jacobsen

Oversendes vegsjefen i

under henvisning til omstående samt til vedlagte undertegnede erklæring. Kr.
til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

BYGGEKRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

den

Asbjørn Stang (sign.)

Søker

Etter Deres søknad av ... finner en å kunne gi Dem tilståelse til

Oversendes
idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i
den

Saksbeh.: Nelly D. Jacobsen

Jnr.: 6517/81

Ark.: 771./775.24

NDJ/-

Oversendes sorenskriveren i Tune, 1700 SARPSBORG

Vedlagte erklæring bes tinglyst som hefte på søkerens eiendom.

Kr. 50,- til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

for Østfold

Vegsjefen i

Moss

den 16. november 1981

Saksbeh.: Nelly D. Jacobsen

Jnr.: 6828/81

Ark.: 771./775.24

-/NDJ

Nelly D. Jacobsen

Nelly D. Jacobsen

Tinglyst den 18. november 1981

Oversendes Asbjørn Julius Stang v/Tune bygn.r., 1713 GRÅLUM

som bes påse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

for Østfold

Vegsjefen i

Moss

den 25. november 1981

Arne Hunskaar



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 kontraktssignering 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: Svinndalveien 236
1708 SARPSBORG**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